

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CATAMARCA

FACULTAD DE TECNOLOGIA Y CIENCIAS APLICADAS

CARRERA DE DOCTORADO EN AGRIMENSURA



TESIS DOCTORAL

TEMA:

***Identificación, Clasificación y Registración
de los Objetos Territoriales Legales***

Doctorando: *Ing. Agrim. CRISTIAN IGNACIO BEVACQUA*

Director de Tesis: *Doctora en Agrimensura HILDA HERRERA*

CATAMARCA – ARGENTINA

Año 2009

**A la memoria de mis padres,
a mi esposa Andrea y a mi hijo Luca.**

AGRADECIMIENTOS

A la Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas de la Universidad Nacional de Catamarca, por haberme brindado la posibilidad de realizar mis estudios de Doctorado.

A la Dra. en Agrimensura Ing. Hilda Herrera, por transmitirme el espíritu de superación permanente y por su esmerada dedicación en la labor de Directora de Tesis, brindándome sus valiosos aportes y sugerencias en el proceso de elaboración del presente trabajo.

A la Dra. Adriana Barrios por su inestimable, valiosa e incondicional colaboración.

Al Ing. Agrimensor Dante Leiva Méndez por haberme transmitido su vocación por la Agrimensura y despertado en mí el amor por esta profesión.

A mi tía Elena, por los valores inculcados y por enseñarme que en la vida las cosas deben emprenderse con amor y responsabilidad.

RESUMEN

En la década pasada se ha introducido a nivel mundial en el léxico catastral el término "*objeto territorial legal*", con referencia a las cosas que se registraran tanto en el Catastro Territorial como en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

En Argentina este término ha sido incluido en la legislación catastral, mediante la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, en cuyo texto no se ha definido el correspondiente concepto de *objeto territorial legal*.

En el presente trabajo se desarrolla la teoría que amplía el marco teórico y permite atribuirle un significado al término "*objeto territorial legal*" encuadrado en el Derecho Argentino, y relacionarlo con la parcela considerada como unidad de registración en el Catastro Territorial y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

El estudio de los *objetos territoriales legales* contenidos en el marco del Derecho Argentino, ha permitido identificar aquellos *objetos territoriales legales* que no conforman parcelas y que deben ser incorporados al registro catastral a través del plano de mensura.

Se han elaborado pautas para la representación de los *objetos territoriales legales* en el plano de mensura y en el registro catastral, como así también se ha diseñado un sistema de siglas para la identificación de los mismos.

En base a ello, se ha diseñado un plano de mensura modelo para cada *objeto territorial legal* identificado, los que han sido clasificados atendiendo a su diferente naturaleza jurídica y considerando los preceptos impartidos en el texto de Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y sus fundamentos.

En función de la clasificación realizada se analiza la registración y publicidad de los *objetos territoriales legales* proponiendo pautas para la identificación, tanto en el registro grafico como en el registro alfanumérico catastral, y la incorporación de un nuevo campo de información en este último.

Se presenta un modelo de plano de mensura para los diversos *objetos territoriales legales* en función de las pautas mencionadas para la representación e identificación de los mismos, anhelando que los Catastros Territoriales provinciales los adopten como guía para la determinación y registración de los *objetos territoriales legales*.

SUMMARY

Over the past decade, it has been introduced worldwide in the cadastral lexicon the term "*legal land object*", with reference to real property that will be registered in both the Land Cadastre and the Real Property Registry.

In Argentina, this term has been included in the cadastral legislation through the National Cadastre Law N° 26,209, whose text has not defined the corresponding concept of *legal land object*.

In this paper we develop the theory that extends the theoretical frame that allow us to confer meaning to the term "*legal land object*" in the Argentine right and relate it to the parcel considered as the unit of registration in Territorial Cadastre and Land Registry.

The study of *legal land object* contained under the Argentine right has made possible to identify those *legal land objects* that do not constitute parcels and must be incorporated into the land registry throughout the survey plan.

Guidelines have been developed for the representation of *legal land objects* in the survey plan and in the cadastral map; as well as a letter-based system has been created to identify them.

On this basis, it has been designed a model survey plan for each legal land object identified, which have been classified according to their legal nature and taking into account the requirements given in the text of National Cadastre Law No. 26,209.

According to the classification made the registration and advertising of legal land objects is examined to propose guidelines for identification of them, both in the cadastral map and alphanumeric cadastral registry, and the adding a new field of information in the latter.

A survey plan model is designed for various legal land objects in terms of the guidelines mentioned for the representation and identification of them, longing for the Territorial Cadastre of provinieses adopt them as a guide for the identification and registration of legal land objects.

RÉSUMÉ

Pendant la dernière décennie, on a introduit au niveau mondial dans le lexique cadastral, le terme « *objet territorial légal* » en faisant référence aux choses qui seront enregistrées tant au Cadastre Territorial que dans le Registre de la Propriété Immobilière.

En Argentine, ce terme là, a été inclus dans la législation cadastrale, à travers la Loi Nationale de Cadastre N 26.209, où l' on n' a pas défini le concept correspondant d' « *objet territorial légal* ».

Dans ce travail on développe la théorie qui élargit le cadre théorique et qui permet d' attribuer une signification au terme « *objet territorial légal* ».encadré dans le Droit Argentin et de le rapporter avec la parcelle considérée comme une unité de registre (ou d' enregistrement) dans le Cadastre Territorial et le Registre de la Propriété Immobilière (ou Registre foncier).

L'étude des *objets territoriaux légaux* compris dans le domaine du Droit Argentin, a permis d' identifier les objets territoriaux légaux qui ne constituent pas des parcelles et qui doivent être incorporés au registre cadastral à travers du plan de mesure.

On a élaboré des règles pour la représentation des *objets territoriaux légaux* dans le plan de mesure et le registre cadastral et envisagé un système de sigles pour l'identification des ces *objets territoriaux légaux*.

Sur cette base, on a dessiné un plan de mesure modèle pour chaque *objet territorial légal* identifié et qui ont été classifiés selon leur différente nature juridique en tenant compte les préceptes demandés dans le texte de la Loi Nationale de Cadastre N 26.209 et ses fondements.

En fonction de la classification réalisée, on analyse le registre ou l' enregistrement et la publicité des *objets territoriaux légaux* en proposant des règles pour l'identification, tant dans le registre graphique que dans celui de l' alphanumérique cadastral et l'incorporation d'un nouveau champ d' information dans ce dernier.

On présente un modèle de plan de mesure pour les divers *objets territoriaux légaux* en fonction des règles nommées pour la représentation et l' identification de ceux-ci, en souhaitant que les Cadastres Territoriaux provinciaux les adoptent comme un guide pour la détermination et l'enregistrement des *objets territoriaux légaux*.

Identificación, Clasificación y Registración de los Objetos Territoriales Legales

INDICE

	Página
INTRODUCCION	1
1. LOS OBJETOS TERRITORIALES LEGALES	6
1.1. El Catastro tradicional y la unidad de registración	7
1.2. Los objetos territoriales legales en el Catastro Territorial	9
1.3. Derechos territoriales en Argentina	11
2. RECONOCIMIENTO Y ENUMERACIÓN DE OBJETOS TERRITORIALES LEGALES	14
2.1. Objetos territoriales legales en el Código Civil	14
2.1.1. El Camino de Sirga	14
2.1.1.1. Limitaciones al dominio por el Camino de Sirga	16
2.1.2. El Derecho Real de Superficie Forestal	18
2.1.2.1. Características del Derecho Real de Superficie Forestal	19
2.1.3. Derecho Real de Servidumbre	23
2.1.3.1. Servidumbre Activas	23
2.1.3.2. Distinción de las Servidumbres	25
2.2. Objetos territoriales legales en el Código Minería	30
2.2.1. Principales aspectos del régimen minero en Argentina	31
2.2.2. Categoría de las minas	34
2.2.3. Pertenencias	35
2.2.4. Servidumbres mineras	37
2.2.5. Catastro Minero	39
2.3. Objetos territoriales legales en el Código Aeronáutico	42
2.3.1. Convenio de Aviación Civil Internacional	42
2.3.2. Superficies limitadoras de obstáculos	43
2.3.3. Requisitos relativos a las superficies limitadoras de obstáculos	50
2.3.4. Restricciones al dominio para la seguridad aeronáutica	56
2.4. Objetos territoriales legales por Servidumbres Administrativas	58

2.4.1. Servidumbres Administrativas de Electroducto	58
2.4.1.1. Limitaciones al dominio por Servidumbres Administrativas de Electroducto	61
2.4.1.2. Servidumbres de Electroducto de TRANSNOA S.A tramo de Estaciones Transformadoras Güemes y Salta Norte - Provincia de Salta	63
2.4.2. Servidumbres Administrativas de Gasoducto	66
2.4.2.1. Restricciones al dominio por Servidumbres Administrativas de Gasoductos	69
2.4.2.2. Servidumbres de Gasoducto Nor Andino Argentina S.A.	72
2.5. Objetos territoriales legales originados por Ley de Presupuestos Mínimos para la Protección de Bosques Nativos	75
2.5.1. Ordenamiento territorial de los bosques nativos	77
2.5.1.1. Bosque Nativos de la Provincia de Corrientes	81
2.5.1.2. Bosques Nativos en la Provincia de Catamarca	82
2.6. Objetos territoriales legales en los espacios territoriales fronterizos	84
2.6.1. Zonas de Seguridad de Frontera	85
2.6.2. Desarrollo de Zonas de Fronteras	86
2.6.3. Unificación de Zonas de Seguridad y Zonas de Fronteras	87
2.7. Restricciones con fines urbanísticos	90
2.7.1. Retiros obligatorios sobre vías de comunicación	90
2.7.2. Restricciones sobre áreas consideradas prolongaciones de calle	92
2.7.3. Restricciones a la localización de industrias sobre vías especiales	93
2.7.4. Restricciones por retiro de medianeras	94
3. APLICACIÓN TERRITORIAL DEL DERECHO	96
3.1. Los actos de levantamiento parcelario y los objetos territoriales legales	96
3.2. Pautas generales para los planos mensuras	98
3.2.1. Pautas para la representación de los objetos territoriales con desarrollo longitudinal predominante (Primer grupo)	99
3.2.1.1. Representación de los objetos territoriales legales en los planos de mensura	107
3.2.2. Pautas para la representación de los objetos territoriales legales de desarrollo predominantemente superficial (Segundo Grupo)	116
3.2.2.1. Representación de los objetos territoriales legales del Segundo Grupo o de desarrollo predominantemente superficial sobre el espacio territorial.	126

4. CLASIFICACIÓN, REGISTRACIÓN Y PUBLICIDAD CATASTRAL	131
DE LOS OBJETOS TERRITORIALES LEGALES	
4.1. Clasificación de los objetos territoriales legales	131
4.2. Ramas del Derecho Positivo: Derecho Público y Privado	132
4.3. Ramas del Derecho Público y Privado	134
4.4. Clasificación de los objetos territoriales legales contenidos en el Código Civil	137
4.5. Clasificación de los objetos territoriales legales contenidos en el Código Minero	140
4.6. Clasificación de los objetos territoriales legales contenidos en el Código de Aeronáutica	142
4.7. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes de restricciones con fines urbanísticos	143
4.8. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes de restricciones para protección de Bosques Nativos	144
4.9. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes por Servidumbres Administrativas	145
4.10. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes por las Zonas de Seguridad en Área de Frontera	147
4.11. Clases de objetos territoriales legales conforme los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro	149
4.12. Clases de objetos territoriales según la Ley Nacional de Catastro	150
4.13. Clasificación específica para objetos territoriales legales	151
4.14. Identificación Catastral de los objetos territoriales legales	157
4.14.1. Registración de los objetos territoriales legales	158
4.14.2. Los Objetos territoriales legales y el registro alfanumérico	163
4.14.3. Publicidad catastral de los objetos territoriales legales	166
CONCLUSIONES	171
BIBLIOGRAFIA	174
INFORME DEL DIRECTOR	179

INDICE DE FIGURAS

	Página
1.1. Porción de un Registro Gráfico Catastral con diversos objetos territoriales legales.	11
1.2. Derechos Reales con aplicación al territorio.	12
2.1. Camino de sirga conforme al artículo 2639 del Código Civil.	15
2.2. Dimensiones del Camino de Sirga según artículos 2639 y 2640 del Código Civil.	15
2.3. Componentes del régimen del derecho real de superficie forestal.	20
2.4. Derecho real de superficie forestal sobre toda la parcela.	21
2.5. Parcela con varios derechos reales de superficie forestal.	22
2.6. Servidumbre de tránsito.	26
2.7. Servidumbre de acueducto.	27
2.8. Servidumbre de recibir aguas de predios ajenos.	28
2.9. Superficies limitadoras de obstáculos.	49
2.10. Detalle de las diversas superficies limitadoras de obstáculos.	50
2.11. Tabla 4-1 con dimensiones y pendientes de las superficies limitadoras de obstáculos.	52
2.12. Representación de las diversas superficies limitadoras de obstáculos.	55
2.13. Representación de las diversas superficies limitadoras de obstáculos que generan restricciones en las parcelas circundantes.	57
2.14. Constitución de la franja de las servidumbres administrativas de electroducto.	62
2.15. Tabla 325 i de la N.A.G – 100 del Ente Nacional Regulador del Gas (E.N.A.R.GAS).	71
2.16. Zonas de Frontera y Zonas de Seguridad de Frontera conforme Decreto Nacional N° 887/94.	88
2.17. Representación de la zona de restricción (Z.R.) resultante de la Línea de Edificación (L.E.) impuesta por ordenanza.	91
2.18. Representación de la zona de restricción en ochavas	92
2.19. Representación de la zona de restricción por prolongación de calles	92

2.20.	Representación de la zona de restricción contigua a conectora principal	93
2.21.	Representación de la zona de restricción contigua a muros medianeros	95
3.1.	Registro gráfico catastral con la ubicación de servidumbres de paso y de desagüe	100
3.2.	Registro gráfico catastral con la ubicación de diferentes servidumbres	101
3.3.	Restricciones de las parcelas ribereñas por Camino de Sirga	102
3.4.	Restricción en parcela rural por franja de seguridad de la Servidumbre Administrativa de Electroducto	103
3.5.	Restricción total en parcelas urbanas por la franja de seguridad del electroducto	104
3.6.	Restricciones de parcelas por la franja de seguridad del gasoducto	105
3.7.	Objetos territoriales legales de Derechos Mineros y de otras ramas del Derecho Argentino	106
3.8.	Franja de restricción por retiros obligatorios sobre vías de comunicación	107
3.9.	Parcela 5987 con un derecho real de superficie forestal.	116
3.10.	Parcela 5987 con tres derechos reales de superficie forestal.	117
3.11.	Plano de mensura modelo con un derecho real de superficie forestal.	119
3.12.	Plano de mensura modelo con un derecho real de superficie forestal.	120
3.13.	Plano de mensura modelo con tres derechos reales de superficie forestal.	121
3.14.	Parcela afectada por diversas superficies limitadoras de obstáculos.	122
3.15.	Objetos territoriales legales de derechos mineros y su afectación a las parcelas 6565 y 5987.	123
3.16.	Restricción general por bosques nativos de diferentes categorías.	124
3.17.	Restricciones de diferentes categorías sobre una misma parcelas	125
4.1.	Representación de las principales ramas del derecho	133
4.2.	Representación de las principales ramas del Derecho Público.	135
4.3.	Representación de las principales ramas del Derecho Privado.	136
4.4.	Clasificación de los objetos territoriales legales en los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro.	150
4.5.	Identificación de los objetos territoriales legales en el Registro Gráfico Catastral.	161
4.6.	Esquema de la publicidad de los objetos territoriales legales a través de los registros catastrales gráfico y alfanumérico.	169

INDICE DE TABLAS

	Página
2.1. Dimensiones y limitaciones del Camino de Sirga.	17
2.2. Dimensiones de la franja de seguridad para los diferentes tramos de la servidumbre de electroducto Güemes - Salta Norte.	65
2.3. Detalle de la zona de seguridad según la Resolución E.NA.R.GAS N° 3694/2007.	73
2.4. Características principales de las categorías creadas por la Ley Nacional N° 26.331 para los bosques nativos.	79
2.5. Actividades permitidas para cada una de las categorías - Decreto Reglamentario N° 91/2009 - Ley Nacional N° 26.331.	80
3.1. Tipos de servidumbres de la Figura 3.2.	101
4.1. Clasificación de los objetos territoriales de derecho público y privado.	148
4.2. Clasificación de los objetos territoriales legales según la inscripción en el Registro de la Propiedad.	154
4.3. Clasificación específica de los objetos territoriales legales según su inscripción.	156
4.4. Clasificación de los objetos territoriales legales y sistema de identificación.	163

INDICE DE PLANOS

	Página
1. Plano de mensura de una parcela afectada por el derecho real de servidumbre.	110
2. Plano de mensura de una parcela afectada por camino de sirga.	111
3. Plano de mensura de una parcela afectada por servidumbre administrativa de electroducto.	112
4. Plano de mensura de una parcela afectada por servidumbre administrativa de gasoducto.	113
5. Plano de mensura de una parcela afectada por servidumbre de mineraloducto.	114
6. Plano de mensura de una parcela afectada por restricciones urbanas.	115
7. Plano de mensura de una parcela afectada por restricciones por Código de Aeronáutica.	128
8. Plano de mensura de una parcela afectada por restricciones de derecho minero.	129
9. Plano de mensura de una parcela afectada por restricciones de la Ley de Bosques Nativos.	130

INTRODUCCION

El deseo de lograr una interpretación uniforme del concepto de “*objeto territorial legal*”, introducido en el léxico catastral de nuestro país a través de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209; identificarlos y clasificarlos en el marco del derecho argentino y ofrecer pautas para la identificación, matriculación, determinación y registración catastral de los mismos; han motivado a considerar su estudio como tema de tesis doctoral.

Durante la última década del siglo XX, la Federación Internacional de Agrimensores (FIG), ha incrementado su colaboración con varias agencias de las Naciones Unidas, orientada principalmente a la superación de la incierta relación entre la Gestión del Territorio y el Desarrollo Sostenible.

A través de la Comisión 7 responsable del Catastro y de la Administración Territorial, ha promovido internacionalmente el desarrollo de sistemas catastrales. En diversas publicaciones ha considerado necesario difundir información de la importancia del catastro como institución indispensable para la administración territorial, desarrollo sustentable y crecimiento económico.

También ha elaborado documentos relacionados al desarrollo de sistemas catastrales, que consideran el modelo de desarrollo que promueve AGENDA 21, entre los que merecen especial mención los siguientes: Declaración sobre el Catastro del Año 1995; Catastro 2014 del Año 1998; Agenda 21 – FIG del Año 2001.

Agenda 21 es un Acuerdo Internacional aprobado por muchos gobiernos en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre medio Ambiente y Desarrollo (UNCED) en la Cumbre Mundial de Río de Janeiro en 1992, que introduce el concepto de desarrollo sustentable como un principio general para políticas y acciones en un gran número de campos y sectores, reconociendo que un requisito previo para alcanzar el desarrollo sustentable es la provisión de información.

En muchos de sus Capítulos AGENDA 21 hace abundante referencia a cuestiones y técnicas de nuestra profesión, tales como: infraestructura de la recolección y análisis de datos, administración de la información territorial, monitoreo ambiental e institucional y sistemas de la propiedad y de los usuarios de derechos territoriales.

AGENDA 21, en el Capítulo 10 Planificación y Ordenación de los Recursos

Terrestres, se centra en la resolución de conflictos para encaminarse hacia un uso más eficiente de la tierra y sus recursos naturales. Considera que un enfoque integrado de la planificación y gestión del espacio territorial, examinando todos los usos de la tierra de manera integrada, puede reducir al mínimo los conflictos y obtener el equilibrio, vinculando el desarrollo social y económico con la protección y el mejoramiento del medio ambiente.

En el Capítulo 40, Agenda 21 destaca la importancia del acceso a la información geográfica. Los planes, políticas y acciones para el desarrollo sustentable dependen del acceso a la información apropiada. Mapas, fotos aéreas, sensoramiento remoto desde satélites, relevamientos, SIG, SIT y sistemas de comunicación son poderosas herramientas para ayudar a quienes tienen a su cargo las decisiones en todos los niveles.

La FIG ha adoptado los principios en los que le compete actuar a la agrimensura, para elaborar su propia AGENDA 21 - FIG, a los efectos de implementar las actividades y acciones relacionadas a la protección ambiental y el desarrollo sustentable en las actividades de la Federación internacional de Agrimensores y sus países miembros.

Considera que en el ordenamiento del territorio en términos sustentables, los profesionales de la agrimensura juegan un rol importante a través de la planificación y administración de la tierra, el mar y las fuentes de agua, el manejo de la información geográfica, el relevamiento y la registración de los derechos reales de la propiedad y las restricciones originadas en el derecho público o privado, denominadas *objetos territoriales legales*.

A partir de la perspectiva internacional detallada para la década pasada, es posible apreciar que la introducción en el léxico catastral del término “*objeto territorial legal*”, se hace con referencia a las cosas que se registrarán en el Catastro Territorial y en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

La FIG a través de la Comisión 7 responsable del Catastro y la Administración Territorial ha elaborado diversos documentos relacionados a la registración catastral de parcelas y de los *objetos territoriales legales*; merece especial atención el documento titulado **Catastro 2014** que es el que define el término y aconseja su registración en los sistemas catastrales conjuntamente con la unidad de registración, demostrando como

coexiste la parcela con los *objetos territoriales legales* que contiene.

A partir de la publicación del documento antes citado, en Argentina han surgido diversos interrogantes respecto al significado que se le debe atribuir al término “*objeto territorial legal*” en el marco de nuestro derecho, como asociar a los *objetos territoriales legales* con relación a la unidad de registración en el Catastro Territorial y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Surge así la necesidad de estudiar los *objetos territoriales legales* más profundamente, no solo desde el punto de vista de la registración catastral, sino también en el Derecho Argentino, a los fines de intentar una clasificación, identificación y enumeración de los *objetos territoriales legales* en nuestro país.

Partiendo de los documentos de la Federación Internacional de Agrimensores (FIG) se pueden distinguir los “*objetos territoriales legales*” en el ámbito del derecho público y del derecho privado, observando además que las restricciones al dominio en general constituyen algunos de los *objetos territoriales legales* que deben quedar contenidos en los registros catastrales.

En nuestro país pueden reconocerse *objetos territoriales legales* que responden a los derechos reales establecidos en el Código Civil, que tienen aplicación al territorio y se registran en los organismos respectivos, pero también se registran otros *objetos territoriales legales* no contemplados en el Código Civil.

La aplicación territorial de los *objetos territoriales legales* se realizará por medio de actos de levantamiento parcelario, que se rigen en las diversas provincias por normas propias dictadas por los catastros provinciales, para la ejecución, demarcación y registración de las mensuras.

En general, el documento esencial de los actos de levantamiento parcelario destinado a constituir o modificar el estado parcelario es el plano de mensura, que no solo se ejecuta con relación al dominio y condominio, sino también para registrar otros derechos reales que restringen el ejercicio del dominio; tal como las servidumbres, las que en una primera aproximación configuran *objetos territoriales legales*.

Teniendo en cuenta que la incorporación de diversos *objetos territoriales legales* al registro catastral se realiza mediante un plano de mensura, corresponde que los Catastros Territoriales, determinen los elementos que debe contener el mismo.

Actualmente la mayoría de los registros catastrales de las jurisdicciones

argentinas, no registran las restricciones al dominio de los inmuebles y de acuerdo a las tendencias internacionales en materia catastral, en el año 2014, en todas las jurisdicciones el registro catastral debería reflejar todos los *objetos territoriales legales*.

En este sentido, se requiere que se establezcan pautas concretas para que los organismos catastrales elaboren una reglamentación acorde para que al efectuar un acto de levantamiento parcelario se registren los diversos *objetos territoriales legales* que coexisten con la parcela mensurada.

No solo le compete al Catastro Territorial dictar instrucciones para que los profesionales de la agrimensura realicen el levantamiento de todos los *objetos territoriales legales*, sino también que deberán adecuar sus registros catastrales para registrar los mismos.

La determinación y la registración catastral e inmobiliaria de los *objetos territoriales legales* solo se llevará a cabo con relación a la parcela que es la unidad de registración en el catastro territorial.

Teniendo en cuenta que el Catastro Territorial aporta al Registro de la Propiedad Inmobiliaria la identificación de la parcela y los datos descriptivos y gráficos de ellas, como las medidas lineales, superficiales y linderos, con respecto a los *objetos territoriales legales* debería determinarse cual sería el aporte del Catastro Territorial. Para ello, es imprescindible que se determine la forma en la que se identificará cada *objeto territorial legal* en los registros catastrales, y cual será el documento cartográfico en el que se manifestará su existencia.

Tanto el Registro de la Propiedad Inmobiliaria como el Catastro Territorial, tienden a dar publicidad a las anotaciones que constan en sus registros, a los efectos de proveer seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, única forma que le asegura al adquirente no solo la protección jurídica de su adquisición, sino también que lo que adquiere existe, es real y tiene tales restricciones al dominio.

La publicidad catastral no solo tiende a garantizar la existencia de la parcela sobre la que se aplica un derecho real, sino que también, dar a conocer el conjunto de características propias de todos los *objetos territoriales legales* que las mismas contengan.

Para delimitar con precisión el estudio de los *objetos territoriales legales*, a excepción de la parcela que constituye la unidad de registración en el Catastro

Territorial y en el Registro de la Propiedad Inmueble, se establecen los siguientes objetivos:

- Establecer el marco teórico de los *objetos territoriales legales*.
- Reconocer, enumerar y clasificar los *objetos territoriales legales* en la República Argentina.
- Evidenciar la necesidad de que las jurisdicciones provinciales a través de los organismos encargados de la registración territorial dicten normativa para la determinación y registración de los *objetos territoriales legales*.
- Dar pautas para la definición de normas de aplicación nacional para la determinación, constitución, registración e identificación de los *objetos territoriales legales*.
- Enumerar los *objetos territoriales legales* en el marco del derecho argentino, y clasificarlos según el derecho público y privado.
- Clasificar los *objetos territoriales legales* en función de la aplicación territorial del derecho.
- Definir las pautas para incorporar a la normativa catastral destinada a regular la aplicación territorial de los *objetos territoriales legales*.
- Definir los procedimientos para determinar, constituir, registrar, identificar y matricular los *objetos territoriales legales* en el Catastro Territorial.

Para el desarrollo de la presente investigación se utilizó el diseño siguiente:

1. *Descriptivo*: para determinar el concepto, enumeración y clasificación de los *objetos territoriales legales* en la República Argentina desde diversos puntos de vista.

2. *Comparativo*: en lo que respecta al estudio y análisis de las normas catastrales para la determinación, constitución, registración e identificación de los *objetos territoriales legales*, que sirva de base para elaborar una legislación catastral a nivel provincial.

El logro de los objetivos planteados en base al tipo de diseño especificado, reviste gran importancia para el cumplimiento de los lineamientos impartidos por la Ley de Catastro N° 26.209, los que son concordantes con lo establecido por la Comisión 7 de la Federación Internacional de Agrimensores (FIG) “Catastro y Administración Territorial” para el año 2014.

1. LOS OBJETOS TERRITORIALES LEGALES

La Comisión 7 de la Federación Internacional de Agrimensores (FIG), encargada de temas inherentes al Catastro y Administración Territorial, ha elaborado y aprobado en 1998 una visión para el desarrollo de los sistemas catastrales plasmada en un documento denominado “*CATASTRO 2014*”.

El Catastro 2014 surge del trabajo de investigación sobre los modernos catastros y las reformas catastrales, realizado por la Comisión 7 de la FIG, que fuera presentado en el XXI Congreso de la FIG en Brighton, como un folleto que describe una visión para los futuros sistemas catastrales.

El Catastro 2014, básicamente muestra como los sistemas catastrales podrán verse en 20 años a partir de 1994. La FIG propone que se lo tome como referencia para desarrollar y reformar los sistemas catastrales a nivel mundial.

Define el Catastro expresando: El Catastro 2014 “*es un inventario público metódicamente ordenado de datos relativos a todos los objetos territoriales legales, en un cierto país o distrito, basado en la medición de sus límites*”.

Este documento ha introducido en el léxico catastral el término *objeto territorial legal*, con referencia a las cosas que se registrarán en el Catastro Territorial y en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

En nuestro país, el término ha sido incluido en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 promulgada en el mes de enero del año 2007, pero ella no ha vertido una definición para el nuevo concepto.

A partir de allí han surgido muchas dudas sobre que quiere dejar indicado la ley con el término *objeto territorial legal*.

Hasta la fecha, a nivel nacional son escasos los documentos y/o artículos científicos que han publicado estudios sobre la temática de la registración, clasificación e identificación de los *objetos territoriales legales* en Argentina. Tampoco los Catastros Territoriales provinciales han ensayado una suerte de definición de cuales *objetos territoriales legales* registrarán en sus respectivas jurisdicciones.

1.1. El Catastro tradicional y la unidad de registraci3n

El documento Catastro 2014, viene a modificar los conceptos tradicionales del “catastro territorial” y de “parcela” que la Federaci3n Internacional de Agrimensores (FIG) haba aprobado y difundido entre los pa3ses miembros.

Las definiciones tradicionales expresaban, que:

*“El **catastro** es un inventario p3blico met3dicamente ordenado de datos relativos a las propiedades dentro de un cierto pa3s o distrito, basado en la medici3n de sus l3mites.*

*Una **parcela** es una porci3n del territorio con l3mites definidos, sobre los cuales una persona f3sica o jur3dica ejerce un derecho de propiedad.”*

Estas definiciones fueron ampliadas por otro documento conocido como la “Declaraci3n sobre el Catastro”, elaborado tambi3n por la Comisi3n 7 y adoptadas por la Federaci3n Internacional de Agrimensores (FIG) en 1995, a los fines de despejar las confusiones y opiniones encontradas acerca de lo que era un Catastro Territorial y cual era el rol de los agrimensores en la administraci3n y funcionamiento de los sistemas catastrales.

La “Declaraci3n sobre el Catastro” define un catastro basado en la parcela y en un moderno sistema de informaci3n, que contiene un registro de los derechos y restricciones sobre la tierra, e incluye la descripci3n geom3trica de las parcelas, vinculada a otros registros que describen la naturaleza y sus mejoras.

Este documento no solo considera los aspectos t3cnicos de los sistemas catastrales, sino tambi3n el amplio rol socioecon3mico del catastro; vincula al catastro con la administraci3n territorial, la protecci3n ambiental, el funcionamiento del mercado inmobiliario y el desarrollo econ3mico.¹

Para el Catastro Territorial tradicional la unidad b3sica de registraci3n es la parcela, este concepto es fortalecido por la “Declaraci3n sobre el Catastro”, que expresa: *“normalmente el catastro territorial es un sistema basado en la parcela.... Estas unidades son definidas por los l3mites formales o informales que marcan la extensi3n de tierra pose3da para uso exclusivo por los individuos o grupos espec3ficos de individuos”.*

¹ Herrera Hilda; Bevacqua, Cristian. Los Objetos Territoriales: ¿Una nueva Unidad de Registraci3n?. Revista AGRIMENSURA HOY. Volumen 1 N° 1. ISSN 1851-698X. Argentina, 2008.

La necesidad de definir la unidad más estable sobre la cual se estructura el Catastro Territorial, que sirva a los fines impositivos y jurídicos, ha llevado a las diferentes sociedades en el mundo a considerar la unidad de registración con relación a los derechos de propiedad existentes.

En los diversos países un factor determinante de la elección de la unidad básica para los registros catastrales e inmobiliarios ha sido la tenencia de la tierra determinada por la propiedad o la ocupación.

En algunos países la unidad de registración se determina por la propiedad, en otros países incluido el nuestro, además de la propiedad también se establece a partir de la posesión.

La unidad de registración ha sido más fácilmente definida en aquellos países en que las tierras eran propiedad del Estado, tales como los Estados Unidos, Canadá y Australia, y salvando las diferencias se incluye aquí a Inglaterra, donde cada parcela era definida y medida antes de ser otorgada a particulares.

En nuestro país, al imperar un sistema de registración demostrativo, no ha sido adoptada la propiedad como la unidad de registración en el catastro territorial, sino el hecho existente determinado por la propiedad o la posesión con ánimo de dueño.

Tanto en el caso de la propiedad como de la posesión se trata de una extensión continua de tierra, sobre la que se ejerce un mismo derecho, siempre la unidad representa la relación jurídica que vincula al hombre con la tierra.

*Debido a que al catastro le interesa registrar el estado en que se encuentran jurídicamente todos los inmuebles del territorio de su jurisdicción, en nuestro país se ha optado por registrar los hechos territoriales existentes con relación al estado de derecho.*²

Cuando la unidad de registración se refiere a la propiedad, hay un título jurídico perteneciente a una persona o a varias en condominio, de manera tal que la parcela representada en el catastro territorial, resulta de la aplicación de ese título al terreno, lo que implica que la descripción contenida en el título de propiedad, coincide con el hecho existente en el terreno.

² Herrera Hilda; Bevacqua, Cristian. Los Objetos Territoriales: ¿Una nueva Unidad de Registración?. Revista AGRIMENSURA HOY. Volumen 1 N° 1. ISSN 1851-698X. Argentina, 2008.

En el caso de la posesión, no hay un título jurídico, sino que la persona ejerce la posesión hasta donde los límites lo indican, solamente existe el ánimo de ser dueño de la parcela que posee.

Se distingue que entre esa persona física o jurídica y la fracción del territorio, existe un vínculo jurídico llamado derecho de propiedad o posesión según cual sea el caso, en ambos casos se trata de una extensión continua de tierra, sobre la que se ejerce un mismo derecho.

Entonces se puede decir que una parcela, como unidad de registración, es una fracción del territorio con límites definidos, en el cual se ejerce por parte de una persona física o jurídica un derecho de propiedad o posesión.

1.2. Los objetos territoriales legales en el Catastro Territorial

Las actuales economías globalizadas y el crecimiento acelerado de la población mundial, trae aparejada una mayor demanda de información de los recursos naturales, por lo que la FIG ha asegurado en la década pasada, que los sistemas catastrales tradicionales no aportan información suficiente para que tales recursos sean resguardados.

En el documento Catastro 2014, se ha plasmado como se pretende que sea en el futuro ese inventario público y metódicamente ordenado para que contenga la información de todos los *objetos territoriales legales* de cada jurisdicción, de modo que los catastros puedan constituir una verdadera herramienta al servicio de la protección de los recursos naturales y un reflejo fidedigno con todos los elementos necesarios para la transparencia en transacciones inmobiliarias.

La definición de *objeto territorial legal* contenida en el texto original del documento Catastro 2014 expresa que “*es una porción de territorio en el cual existen condiciones homogéneas dentro de sus límites*”; agregando además que “*estas condiciones están normalmente definidas por ley*”, y reconociendo que “*cada sociedad crea las reglas para la coexistencia de sus miembros*”.

Para las porciones del territorio que presentan condiciones naturales o artificiales homogéneas, tales como áreas cubiertas por bosques, zonas rocosas, salinas, pantanos, etc., surgen las preguntas siguientes:

¿Estaríamos ante la presencia de objetos territoriales legales?

¿Podríamos hablar o referirnos a ellos como objetos territoriales legales?

Se advierte que estos son *objetos territoriales físicos*, por cuanto los límites de estos son definidos por leyes propias de la naturaleza y no impuestos por el hombre, pero la condición de homogeneidad que hace referencia el Catastro 2014 se aplica a los derechos y restricciones dispuestas por la sociedad y no a la homogeneidad en las características naturales de diferentes porciones del territorio.

Para los casos antes mencionados, solo estaríamos ante la presencia de elementos que son susceptibles de inscripción en el catastro, sí es que sus límites coinciden con los límites definidos por una ley que contenga algún tipo de derecho o restricción.

El Catastro 2014 establece que si una ley define un fenómeno, sea de derecho público o privado, quedando impuestos idénticos parámetros jurídicos para una porción del territorio, podemos llamar esta porción *objeto territorial legal*. Por lo tanto, este *objeto territorial legal* queda descrito por límites, los que establecen donde un derecho o restricción termina y donde comienza otro derecho o restricción.

Por lo tanto, el *objeto territorial legal* será aquella porción del territorio con idénticos parámetros jurídicos, es decir, un continuo en lo que respecta a la aplicación territorial del derecho tanto público como privado.

Para una mayor claridad, se incluye a continuación una ilustración contenida en el documento Catastro 2014 en la que se observa una fracción de un registro gráfico catastral con cuatro parcelas afectadas por tres restricciones al derecho de propiedad. Se aprecia como el Catastro 2014 permite la coexistencia de diferentes *objetos territoriales legales* en la misma ubicación, de esa manera la documentación de *objetos territoriales legales* representa una parte del moderno sistema catastral y ayuda a clarificar la situación legal de la tierra.

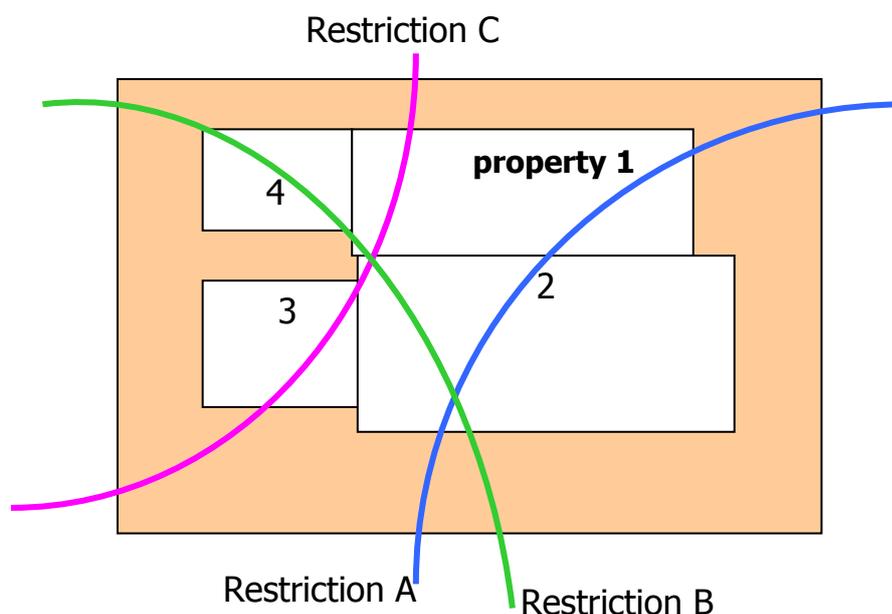


Figura 1.1. Porción de un Registro Gráfico Catastral con diversos objetos territoriales legales. Fuente de Información: Catastro 2014.

La definición permite enumerar algunos ejemplos, en donde aparecerá la parcela de propiedad privada, que es la unidad de registración en los catastros tradicionales registrada conjuntamente con las unidades administrativas (países, estados, distritos, etc.), zonas protegidas, zonas de uso del suelo, áreas con derechos tradicionales y áreas autorizadas para la explotación de recursos naturales.

En lo que se refiere al nacimiento de los *objetos territoriales legales*, son las normas que contienen derechos o restricciones las generadoras de los mismos. Una vez que existe la norma, entran en vigencia los límites del derecho o restricción, los que necesariamente deberán estar contenidos en los registros catastrales.

Los límites establecidos en leyes que expresen derechos o restricciones, serán reconocidos y respetados por todos los miembros de la sociedad, conformando porciones uniformes del territorio en lo que concierne a sus parámetros jurídicos, es decir conformando *objetos territoriales legales*.

1.3. Derechos territoriales en Argentina

Conforme establece el Código Civil para la República Argentina se reconoce ocho derechos reales: 1) el dominio y el condominio, 2) el usufructo, 3) el uso y habitación; 4) las servidumbres activas, 5) el derecho de hipoteca; 6) la prenda, 7) la anticresis, 8) la superficie forestal.

De los derechos reales existentes, solamente algunos tienen aplicación al territorio, ellos son el dominio, condominio, usufructo, servidumbres, hipoteca y superficie forestal.

En el gráfico siguiente se ha ensayado una clasificación para los derechos reales, señalando cuales derechos tienen aplicación al territorio:

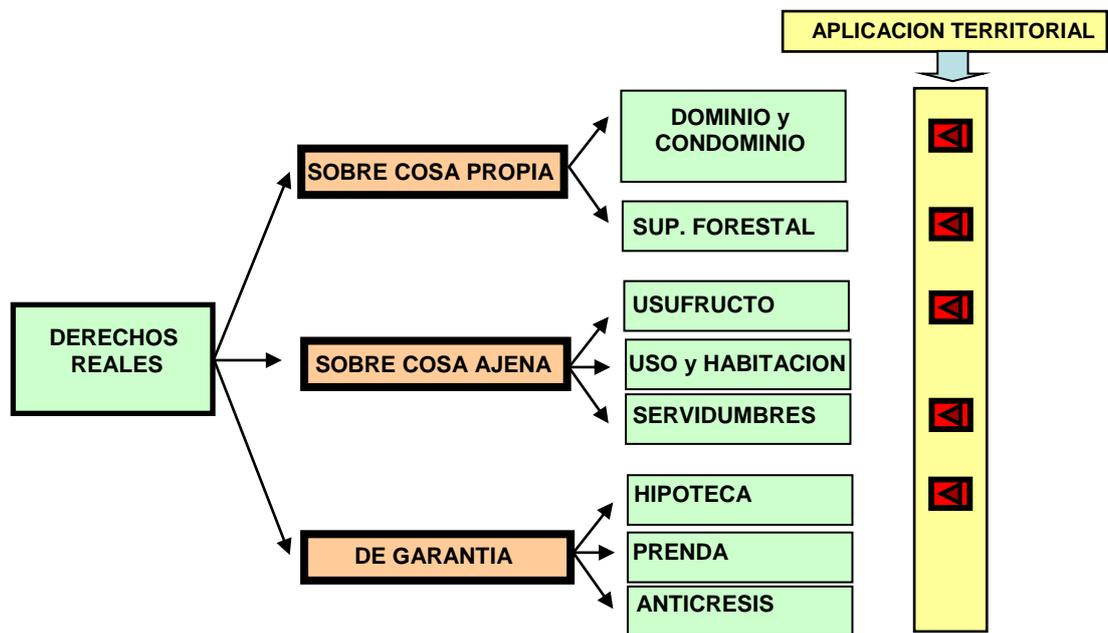


Figura 1.2. Derechos Reales con aplicación al territorio.

Originalmente los derechos reales fueron siete, el derecho de superficie forestal se crea por Ley Nacional 25.509 en el año 2001 y todavía la mayoría de las provincias no han experimentado este tipo de registración especial.

Este derecho real sobre cosas propias, que se concede separadamente del dominio del suelo, será analizado en detalle en el capítulo siguiente.

Toda servidumbre es un derecho real que se ejerce sobre un inmueble ajeno, lo que implica la existencia de una restricción al ejercicio del dominio por parte del titular del inmueble. Las servidumbres son derechos reales establecidos por el Código Civil que deben estar inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, en función del artículo 2505, y para ser objetos de registración requieren se determinen sus dimensiones y ubicación relativa dentro de la parcela que afecta.

En general la representación de las servidumbres en el registro gráfico catastral, solo puede realizarse a través del registro de un documento cartográfico producto de un acto de levantamiento parcelario, en el que conste las dimensiones y ubicación relativa de la servidumbre sobre esa parcela.

En casi todas las provincias, salvo raras excepciones, no es común que se realicen actos de levantamiento parcelario con el objeto de constituir alguna servidumbre, las que surgen de esta manera se inscriben en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, pero no se incorporan al registro gráfico catastral.

Las servidumbres reales, como así también los aspectos antes detallados, serán desarrollados con mayor detalle en los tópicos siguientes.

Actualmente la mayoría de los registros catastrales no dejan indicadas las restricciones al dominio de las parcelas, tales como servidumbres y otras restricciones, como por ejemplo las producidas por ordenanzas municipales para establecer la línea municipal en zonas urbanas. El registro de estos elementos, proveerá al potencial comprador en una transacción inmobiliaria, del conocimiento de la superficie del inmueble sobre la cual podrá ejercer libremente su derecho.

A excepción de dominio y del condominio, no todos los derechos reales configuran parcelas; en consecuencia un acto de levantamiento parcelario siempre deberá circunscribirse a la totalidad de la parcela que afectan.

Como la incorporación de las restricciones al dominio en los documentos cartográficos de actos de levantamiento parcelario no es común, los organismos catastrales deben reglamentar la ejecución de estos actos, para incluir el derecho de superficie forestal, las servidumbres y demás restricciones al dominio.

2. RECONOCIMIENTO Y ENUMERACIÓN DE OBJETOS TERRITORIALES LEGALES

Estudiar los *objetos territoriales legales* de manera más profunda implica hacerlo no solo desde el punto de vista de la registración catastral, sino también en el marco del Derecho Argentino, lo que permitirá reconocerlos, identificarlos y enumerarlos.

2.1. Objetos territoriales legales en el Código Civil

En nuestro país pueden reconocerse *objetos territoriales legales* que responden a los derechos reales establecidos en el Código Civil, que tienen aplicación al territorio y se incorporan a los organismos registrales. Además de la parcela que constituye el *objeto territorial legal* más importante, se encuentran los *objetos territoriales legales* que resultan de la restricción al dominio para los inmuebles ribereños, con motivo del Camino de Sirga.

2.1.1. El Camino de Sirga

Los *objetos territoriales legales* que se producen por el Camino de Sirga, están contemplados en el artículo 2639 y siguientes del Código Civil. Tales artículos establecen una restricción al dominio para aquellos que tienen propiedades que limitan con cursos de aguas navegables.

El nombre de Camino de Sirga tiene su origen, en el antiguo uso que se daba a estas sendas para tirar las naves y embarcaciones con sirgas o sogas desde la margen aguas arriba. Esta restricción data desde la redacción del Código Civil y hace mención a los ríos o canales que sirven a la comunicación por agua, sin hacer discriminación alguna sobre su caudal o algún otro aspecto.

El Código Civil de la República Argentina define entre las restricciones y límites al dominio privado, el “camino de sirga”. En el artículo 2639 establece:

“Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua están obligados a dejar una calle o camino público de 35 metros hasta la orilla del río, o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna”.

El Camino de Sirga que describe el artículo antes transcrito, queda representado en la figura siguiente:

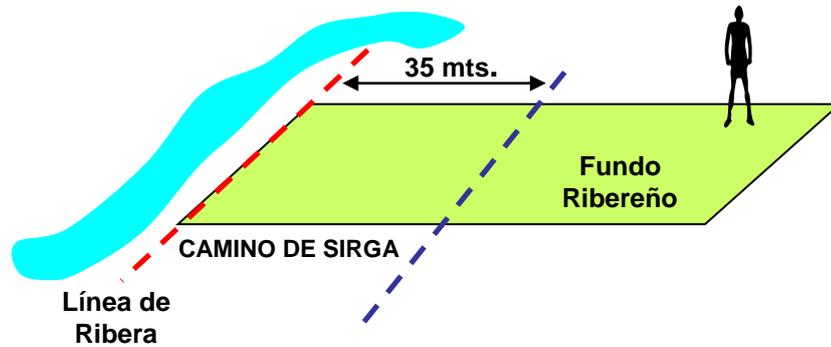


Figura 2.1. Camino de Sirga conforme al artículo 2639 del Código Civil.

Según establece el artículo 2640 del Código Civil este Camino de Sirga puede reducirse para los tramos en los cuales el río o canal atraviese una ciudad o población, el cual no puede ser menor a quince metros. La medida definitiva para el ancho del Camino de Sirga queda sujeto al criterio de la respectiva autoridad municipal.

Como máximo el Camino de Sirga puede presentar 35 metros de ancho o bien reducirse hasta 15 metros como mínimo, dejando un rango variable de 20 metros.

Esta situación puede observarse en la figura siguiente:

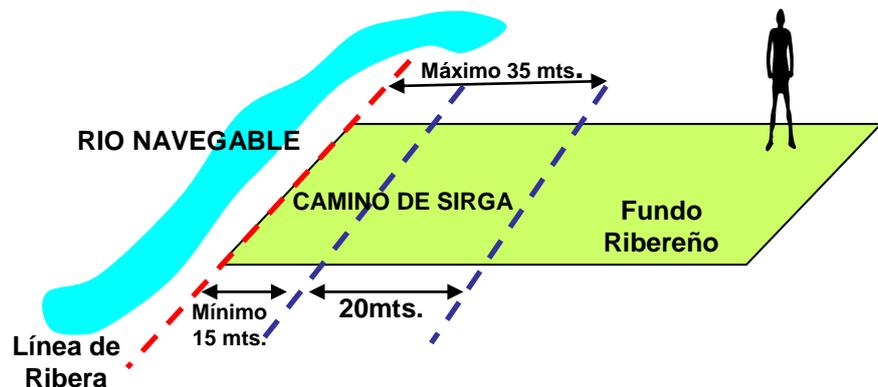


Figura 2.2. Dimensiones del Camino de Sirga según artículos 2639 y 2640 del Código Civil.

El origen a partir del cual debe medirse el ancho del Camino de Sirga es la línea de ribera; ésta representa el límite entre el dominio público, constituido en este caso por el río navegable y el dominio privado de los propietarios ribereños.

Con respecto a la naturaleza jurídica del Camino de Sirga existen diversos criterios acerca de qué se trata, si es una servidumbre, si es de derecho civil o administrativo o una restricción al dominio.

El Dr. Guillermo A. Borda³, expresa que se ha discutido en nuestro derecho si el mismo consiste en una restricción al dominio o bien una servidumbre administrativa. Los que sostienen la primera posición ponen el acento en el derecho de propiedad que se restringe por el Camino de Sirga, mientras que los que comparten la segunda posición, lo hacen en el interés público que implica. Para el Dr. Borda son simplemente dos aspectos de un mismo problema ya que en el fondo nada cambia si se acepta una u otra teoría.

Se comparte el criterio de tratarla como una restricción a la propiedad privada ribereña, por considerar que el Camino de Sirga responde a un interés común y no implica la pérdida de la titularidad por parte del propietario ribereño. Además conlleva una obligación de dejar hacer o de no hacer, y no da lugar a ningún tipo de indemnización, siendo éstas las características principales de las restricciones al dominio.

La restricción al dominio impuesta por el Camino de Sirga tiene una única finalidad marcada por el Código Civil, que obedece a las necesidades de la navegación, de la flotación y la pesca; es por ello, que si en esta franja se realiza algún otro tipo de obra pública respondiendo a una necesidad diferente, tales como muelles, puertos, astilleros, etc.; el Estado debe proceder a realizar la expropiación e impartir la correspondiente indemnización al propietario de la franja de terreno a utilizar.

2.1.1.1. Limitaciones al dominio por el Camino de Sirga

Los cursos de las aguas navegables se caracterizan por contar con un extenso desarrollo longitudinal, por lo que el Camino de Sirga que acompaña a los mismos afecta una gran cantidad de parcelas ribereñas.

³ Borda, Guillermo A. Manual de Derechos Reales. Cuarta Edición Revisada y Actualizada. Editorial Perrot. Buenos Aires – Argentina, 1994.

Resulta fundamental conocer cual es el ancho del Camino de Sirga para poder definir el alcance de las restricciones que surgen del mismo, para que conforme con lo dispuesto en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, los registros catastrales dejen indicados los *objetos territoriales legales* que surjan del Camino de Sirga

El ancho del Camino de Sirga variará entre 15 metros y 35 metros, según lo establezcan las autoridades municipales locales, en consonancia con el Código Civil.

En esta franja que conforma el Camino de Sirga los propietarios ribereños no podrán realizar ningún tipo de construcción, ni podrán reparar o reconstruir las edificaciones antiguas que pudieran existir, como así tampoco desarrollar actividades que conlleven a un deterioro del terreno natural.

Tales limitaciones y restricciones al dominio se pueden sintetizarse en el siguiente cuadro:

Camino de Sirga	Restricciones al dominio
<p>Ancho: Entre 15 metros y 35 metros</p>	<p>* No se permiten construcciones de ningún tipo.</p> <p>* No se permiten reconstruir las edificaciones antiguas.</p> <p>* No se permiten el deterioro del terreno.</p>

Tabla 2.1. Dimensiones y limitaciones del Camino de Sirga.

Son estas restricciones al dominio las que deben conocer los titulares o futuros adquirentes de los inmuebles ribereños afectados por el Camino de Sirga, y para ello es fundamental que estén representadas en los registros catastrales, resultando de esta manera una herramienta útil para conocer la situación legal completa de la parcela.

2.1.2. El Derecho Real de Superficie Forestal

La Ley Nacional N° 25.509 sancionada el día 14 de noviembre de 2001 y promulgada con fecha 11 de diciembre de 2001, crea el régimen del derecho que autoriza la existencia de un propietario de la superficie forestal, independientemente del propietario del suelo, para aquellos inmuebles susceptibles de forestación o silvicultura, de acuerdo al régimen establecido por la Ley Nacional N° 25.080 de Inversiones para Bosques Cultivados.

Las leyes mencionadas otorgan el marco legal para desarrollar la forestación y la foresto - industria, mediante promoción de las inversiones que se efectúen en nuevos emprendimientos forestales y en ampliación de los bosques existentes, contemplando la aplicación de medidas que mantengan la biodiversidad y sustentabilidad de los recursos naturales.

La actividad forestal es relevante en amplios sectores de la nación, siempre en crecimiento e incentivando el desarrollo económico de los emprendimientos forestales con fines comerciales o industriales. Estos emprendimientos acordes con los lineamientos generales de la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados, se convierten en una herramienta útil para el desarrollo de las economías regionales, ya que generan mayor cantidad de puestos de trabajo, posibilitan además la protección de los suelos de la erosión eólica e hídrica y contribuyen a la preservación de los bosques nativos.

El Derecho Real de Superficie Forestal se incorpora al Código Civil Argentino como inciso 8° del artículo 2503, en el cual se enumeran a los derechos reales.

El autor del Código Civil de la República Argentina, Dr. Dalmacio Vélez Sarfield, explicaba en la nota del mencionado artículo el porque de la no inclusión del derecho de superficie en el Derecho Argentino. Expresa que considera conveniente alinearse con Derecho Romano antiguo, el cual no se admite un propietario de la superficie independientemente del propietario del suelo, fundado en que tal situación desmejoraría los bienes raíces, acarreando dificultades y pleitos con los propietarios de los terrenos.

La incorporación de la Ley Nacional N° 25.509 al Código Civil origina además la modificación del artículo 2614 del Código Civil el cual prohibía claramente la constitución del derecho de superficie.

Con la modificación de los artículos 2503 y 2614 del Código Civil, los titulares de los inmuebles aptos para el desarrollo de la actividad forestal, que por una u otra razón no quieran o no puedan realizar plantaciones en sus campos, no están impedidos de constituir un derecho real de superficie a favor de terceros interesados en desarrollar plantaciones.

La situación legal de distintos sectores de un mismo inmueble sobre el cual se constituye el derecho real de superficie forestal puede ser diferente, ya que un derecho de superficie forestal debe recaer sobre una porción determinada de la parcela; pudiendo haber otras fracciones del mismo inmueble sobre los que se ha constituido un derecho real de superficie forestal a favor de otras personas. Cada una de estas porciones del inmueble se las reconoce como superficies forestales y constituyen *objetos territoriales legales*, y son las que se producen cuando los titulares del dominio o condóminos de un inmueble susceptible de forestación o silvicultura constituyen sobre el mismo un Derecho Real de Superficie Forestal.

A continuación se presentan los principales aspectos del derecho real de superficie forestal, a los fines de clarificar como representar la situación legal de la parcela con las superficies forestales sobre ella constituida.

2.1.2.1. Características del Derecho Real de Superficie Forestal

“El derecho real de superficie forestal es un derecho real sobre cosas propias, que se concede separadamente del dominio del suelo, y se otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno, con la facultad de:

- *Realizar plantaciones (forestación o silvicultura) en un inmueble ajeno y hacer propio lo plantado.*
- *Adquirir la propiedad de las plantaciones ya existentes en un inmueble ajeno”.*⁴

Esto se puede interpretar más fácilmente observando la figura siguiente:

⁴ Herrera Hilda, El derecho real de superficie forestal. Congreso Nacional y Latinoamericano sobre uso y tenencia de la tierra. Catamarca – Argentina, 2004.

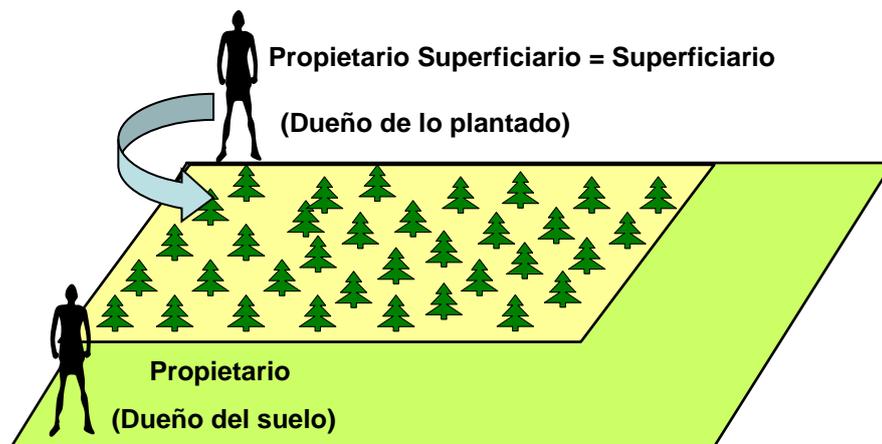


Figura 2.3. Componentes del régimen del derecho real de superficie forestal.

Por intermedio de contrato, ya sea oneroso o gratuito, puede adquirirse el derecho real de superficie forestal. Tal contrato debe ser formalizado mediante escritura pública, la que deberá ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda, tal como lo exige el artículo 2505 del Código Civil.

“El propietario puede vender la parcela sobre la cual ha constituido un derecho de superficie forestal, y en ese caso el adquirente o nuevo propietario, debe respetar el derecho forestal ya constituido. El nuevo propietario no puede constituir sobre el inmueble ningún otro derecho real de garantía, por ejemplo de hipoteca, mientras esté vigente el derecho real de superficie forestal”⁵

El derecho real de superficie forestal es temporal, su plazo máximo de duración es de 50 (cincuenta) años. No se extingue sino por el no uso por 3 (tres) años, en cuyo caso las formalidades a cumplir para la desafectación del derecho son las mismas que para la constitución e inscripción del derecho de superficie forestal.

Ley Nacional N° 25.509 también ha definido las condiciones para la transferencia, por ejemplo exige explícitamente la presencia de un título válido, o sea, un instrumento legal escrito que se encuentre inscripto en el Registro Inmobiliario y por consiguiente el inmueble que describe registrado en el organismo Catastral correspondientes.

El artículo 5° Ley Nacional N° 25.509 se refiere en su segundo párrafo a la inscripción de este derecho real en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria al expresar que "deberá ser inscripto, a los efectos de su oponibilidad a terceros interesados, en el

⁵Herrera Hilda, El derecho real de superficie forestal. Congreso Nacional y Latinoamericano sobre uso y tenencia de la tierra. Catamarca – Argentina, 2004.

Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente, en un folio especial correlacionado con la inscripción dominial antecedente".

Cuando se ha constituido un derecho real de superficie forestal a favor de un propietario superficiario, en parte o en la totalidad del campo (ver figura siguiente), hay un tenedor, que es el que usa, goza y dispone de la superficie del campo sobre la que se ha instrumentado el derecho de superficie forestal, a este individuo podríamos llamarlo "propietario de la superficie" o "superficiario".

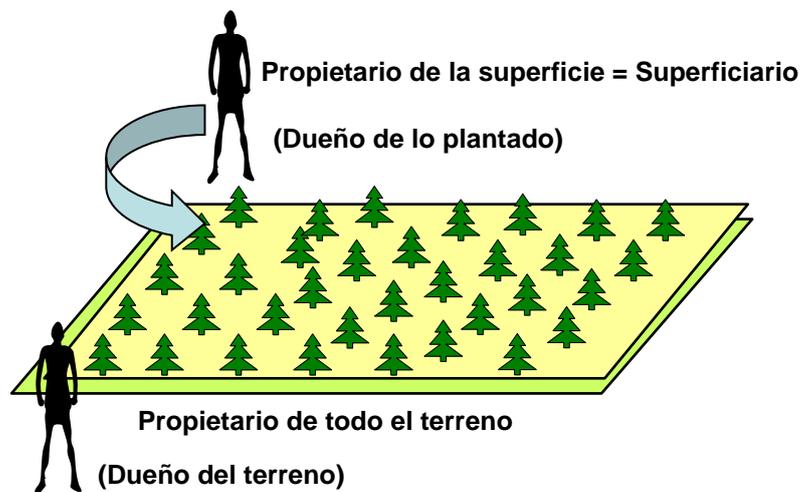


Figura 2.4. Derecho real de superficie forestal sobre toda la parcela.

Puede darse el caso que haya más de un propietario "superficiario" (ver figura siguiente), ya que el propietario puede constituir más de un derecho de superficie forestal sobre una misma propiedad. El propietario del inmueble que era el tenedor de todo el inmueble, continúa siendo el tenedor del resto del campo, es decir de la superficie sobre la que no se ha constituido el derecho de superficie forestal, preservando su dominio pleno en tales sectores.

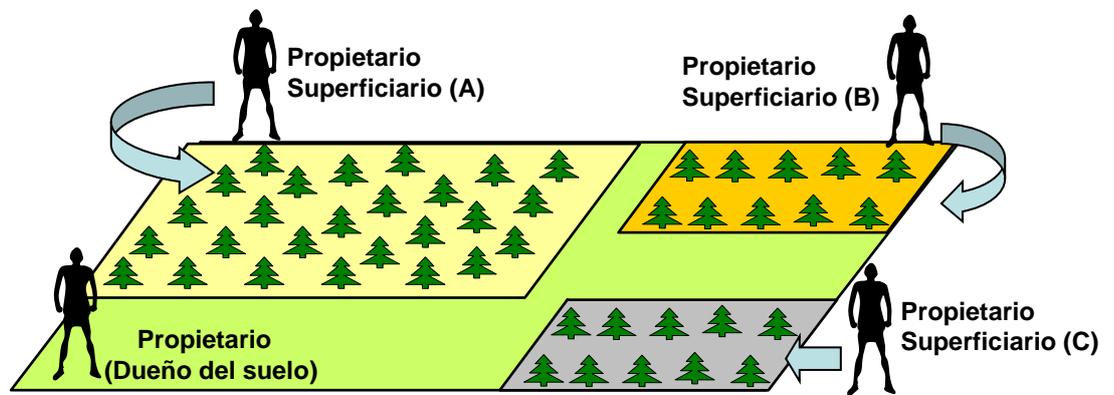


Figura 2.5. Parcela con varios derechos reales de superficie forestal.

Cada derecho real de superficie forestal e incluso la parcela sobre la que se constituyeron los mismos, forman diferentes *objetos territoriales legales*, estos deben ser volcados en los registros catastrales, a los fines del cumplimiento de las exigencias de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209.

2.1.3. Derecho Real de Servidumbre

Las servidumbres activas constituyen un derecho real que se ejerce sobre inmuebles ajenos, lo que implica la existencia de una restricción al ejercicio del dominio por parte del titular del inmueble.

El Código Civil de la República Argentina diferencia entre servidumbres real o predial y servidumbre personal. Con respecto a la primera expresa que la servidumbre predial constituye una ventaja “real” a un inmueble dominante, mientras que la segunda otorga una ventaja “personal” al titular de la servidumbre.

El artículo 2971 del Código Civil establece que *“servidumbre real es el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera”*. Se puede decir que la servidumbre predial es una disgregación del dominio, la que recae sobre un inmueble ajeno denominado “sirviente”, el cual presta una utilidad o servicio directo al inmueble “dominante”.

El artículo 2972 establece que la *“servidumbre personal es la que se constituye en utilidad de alguna persona determinada, sin dependencia de la posesión de un inmueble, y que acaba con ella”*. Agrega en el artículo 3004 que *“Cuando el derecho concedido no es más que una facultad personal al individuo, se extingue por la muerte de ese individuo; y sólo dura veinte años si el titular fuere persona jurídica. Es prohibida toda estipulación en contrario”*.

Las servidumbres son derechos reales, las que en función de lo establecido en el artículo 2505 del Código Civil para su perfeccionamiento, deben constar inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria; requiriéndose en consecuencia que se determinen sus dimensiones y ubicación relativa dentro del inmueble sirviente.

2.1.3.1. Servidumbre Activas

Un estudio general de las servidumbres activas permitirá aportar los elementos básicos para el análisis del sector de cada parcela afectado por este derecho real. Dicho sector afectado constituye un *objeto territorial legal*, por lo tanto debe quedar indicado en el correspondiente registro catastral.

Conforme establece el Código Civil de la República Argentina las servidumbres activas son un derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en base al

cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario del fundo sirviente ejerza su derecho de propiedad.

Para la existencia de una servidumbre real debe haber mínimamente dos inmuebles, un fundo dominante y un fundo sirviente, pertenecientes a distintos propietarios. Sumado a la determinación del espacio comprendido por la servidumbre a través de una mensura, la que una vez ejecutada surgirá el plano de mensura que se registrará en el Catastro Territorial. A partir de esa instancia se estará en condiciones de efectuar la escritura y la inscripción correspondiente de tal servidumbre en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

El Código Civil contempla otra clasificación de las servidumbres. En el artículo 2975 expresa que las servidumbres pueden ser continuas o bien discontinuas; de la misma norma surge que *“las continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser continuo, sin un hecho actual del hombre”* indicando como ejemplo la servidumbre de vista.

Expresa que *“las discontinuas son aquellas que tienen necesidad del hecho actual del hombre para ser ejercidas”* señalando como ejemplo la servidumbre de paso.

Respecto a las servidumbres continuas aclara *“que no dejan de ser continuas aunque el ejercicio de ellas se interrumpa por intervalos más o menos largos a causa de obstáculos para cuya remoción exija el hecho del hombre”*.

El artículo 2976 del Código Civil las clasifica en aparentes o visibles y en no aparentes, las primeras son las que *“se anuncian por signos exteriores, como una puerta, una ventana”*, las segundas *“son las que no se manifiestan por ningún signo, como la prohibición de elevar un edificio a una altura determinada”*.

Según Guillermo A. Borda la clasificación establecida en el Código Civil, no sólo tiene fines académicos, ya que este mismo cuerpo normativo regula en forma diferente los derechos según el tipo de clasificación en el que se enmarque la servidumbre⁶.

Para las servidumbres continuas y aparentes el artículo 3017 indica que pueden ser adquiridas por prescripción adquisitiva o bien por título; mientras que para las servidumbres continuas no aparentes y las servidumbres discontinuas aparentes o no aparentes, pueden solo establecerse por títulos.

⁶ Borda, Guillermo A. Manual de Derechos Reales. Cuarta Edición Revisada y Actualizada. Editorial Perrot. Buenos Aires – Argentina, 1994.

Aclara que la posesión por más que sea de tiempos inmemoriales, no será suficiente para establecer las servidumbres clasificadas como continuas no aparentes, o bien discontinuas aparentes o no aparentes.

Las servidumbres pueden clasificarse además como afirmativas o negativas. Son afirmativas aquellas que otorgan al propietario del fundo dominante la facultad de gozar del fundo sirviente o realizar actividades que el propietario del mismo debe tolerar. Las servidumbres negativas consisten en una prohibición para el propietario del fundo sirviente de realizar ciertos actos que son comunes o propios de los dueños.

Las servidumbres afirmativas pueden ser aparentes o no, mientras que las servidumbres negativas son siempre no aparentes.

Las servidumbres pueden ser coactivas, las que tienen su origen en la ley y por lo tanto a su constitución o ejercicio no puede oponerse el propietario del fundo sirviente.

Otra clasificación las distingue en onerosas o gratuitas. Las primeras requieren el pago de una indemnización, que puede ser pago o canon único o periódico; las segundas, pueden surgir de la voluntad del propietario del predio sirviente o bien por imposición legal como gratuitas.

Guillermo A. Borda, agrega en la obra anteriormente citada que el codificador ha empleado en varios de sus artículos la terminología “servidumbres activas”, esto no implica que existan “servidumbres pasivas”, sino que siempre la servidumbre requiere un aspecto activo del predio dominante sobre la pasividad del sirviente.

El artículo 3000 del Código Civil establece que *“se pueden constituir servidumbres cualquiera sea la restricción a la libertad de otros derechos reales sobre los inmuebles”* incluyendo la salvedad de que *“la utilidad sea de mero recreo”*, dejando aclarado que *“si ella no procura alguna ventaja a aquel a cuyo favor se establece, es de ningún valor”* lo que conforma una excepción al denominado “*numerus clausus*” y genera se cree un gran espectro de servidumbres.

2.1.3.2. Distinción de las Servidumbres

De acuerdo a las clasificaciones mencionadas se puede observar que son diversas las servidumbres contempladas en el Código Civil distinguiéndose:

- Servidumbre de tránsito.
- Servidumbre de acueducto.

- Servidumbre de recibir aguas de predios ajenos, producidas por goteraje y aguas servidas, de desagüe, de avenamiento o drenaje.
- Servidumbre de sacar agua, desde otro predio.

Servidumbre de Tránsito

El propietario de un fundo que carezca de toda comunicación con un camino público por la interposición de otros inmuebles, cuenta con el derecho de constituir una servidumbre de tránsito, que tiene las siguientes características principales:

- Son discontinuas: requiere para su ejercicio el hecho actual del hombre (artículo 2975 del Código Civil).
- Son aparentes o no aparentes: según como se manifieste por signos exteriores o sin ellos (artículo 2976 del Código Civil).
- Son positivas: las mismas confieren al titular del fundo dominante la facultad de transitar.
- Son forzosas para el caso de fundo encerrado.
- Son accesorias si resultan necesarias para ejercer una servidumbre principal, por ejemplo, el mantenimiento de un acueducto o extracción de materiales.
- Por no ser continuas no se pueden adquirir por prescripción ni por destino del padre de familia o propietario.

Cabe agregar que según el artículo 3069 del Código Civil, se consideran heredades cerradas por las heredades vecinas no sólo a las que están privadas de toda salida a la vía pública, sino también a aquellas que tienen una salida insuficiente para su explotación.

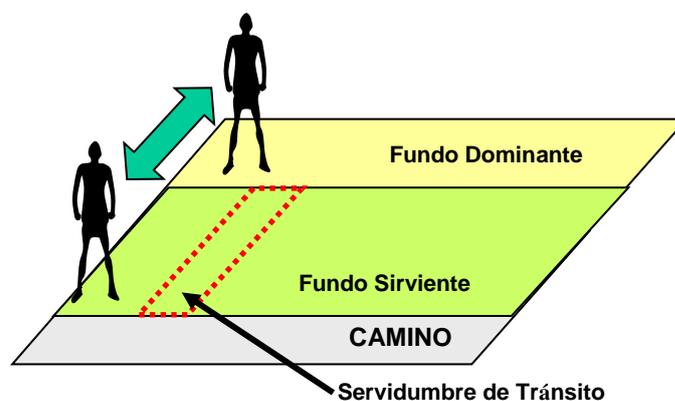


Figura 2.6. Servidumbre de Tránsito.

Servidumbre de Acueducto

Esta servidumbre se impone a toda heredad que se interponga entre una fuente de agua y aquellas heredades que carezcan de este recurso, ya sea necesario para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o bien para los pueblos que la necesiten para los servicios domésticos de sus habitantes, como así también, para la radicación de establecimientos industriales. Una vez efectuado el pago de una justa indemnización según establece el artículo 3082 del Código Civil,

El artículo 3084 expresa que quedan exentos *“las casas, corrales, los patios y jardines que dependen de ellas, y las huertas de superficie menor de diez mil metros cuadrados”*, estableciendo de este modo un límite a este tipo de servidumbre ante producciones de tipo minifundistas o bien emprendimientos familiares, instalaciones que constituyen generalmente el único medio de subsistencia de sus propietarios.

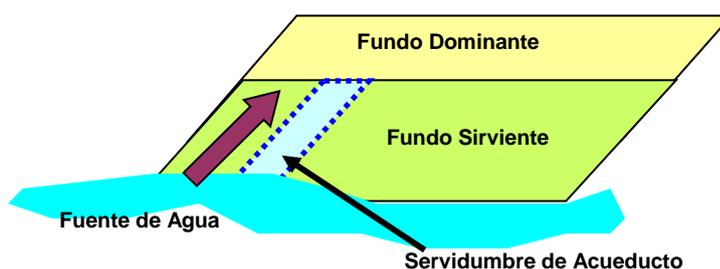


Figura 2.7. Servidumbre de Acueducto.

Servidumbre de recibir aguas de predios ajenos

Esta servidumbre puede consistir en: 1) recibir aguas de los techos de vecinos, por ejemplo aguas servidas y goterajes; 2) recibir aguas que brotan artificialmente de terrenos vecinos, denominada servidumbre de desagüe; 3) recibir aguas para secar terrenos inundados, conocida como servidumbre de avenamiento o desagüe.

Tales servidumbres no son coactivas, presentan además como característica ser continuas y resultan aparentes si se manifiestan por señales exteriores permanentes.

La servidumbre de recibir las aguas pluviales o servidas, permite que los propietarios de edificios construyan los mismos con sus techos descargando las aguas pluviales sobre suelo de los colindantes, o bien descarguen sobre el mismo, las aguas servidas que se generan en tales edificios. Debe entenderse por agua servida aquellas

que no sean inmundas o infestadas, es decir que no producen malos olores y provienen de servicios domésticos.

Quienes sean propietarios de los fundos inferiores tienen la obligación de recibir las aguas naturales que provengan de fundos más elevados. Para las aguas que brotan artificialmente, los fundos inferiores se encuentran obligados de recibir las mismas, siempre que éstas no puedan ser contenidas dentro de los fundos superiores. Es ésta servidumbre de tipo coactiva requiere el pago de una indemnización justa.

La servidumbre de avenamiento es utilizada para sacar las aguas de aquellos fundos que se encuentra anegados perjudicando su explotación. El sistema de desagüe debe asegurar que las aguas desagotadas no queden estancadas en el fundo sirviente. Tal servidumbre implica, conforme especifica el artículo 3100 del Código Civil, el pago de una indemnización justa.

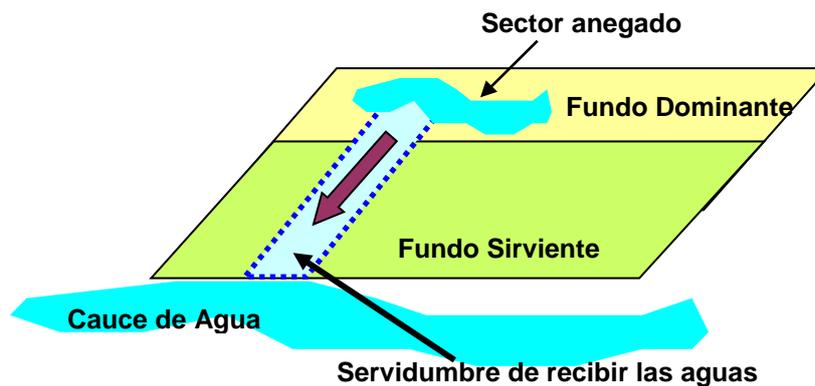


Figura 2.8. Servidumbre de recibir aguas de predios ajenos.

Servidumbre de sacar agua

La servidumbre de sacar las aguas presenta las características siguientes:

- Puede ser personal o real, lo cual queda definido conforme a lo que enuncie el título constitutivo, el que puede no aportar nada acerca de este aspecto: para el cual se tendrá el criterio siguiente: la misma será de carácter personal si se han contemplado necesidades personales del propietario del fundo dominante, mientras que se considera real, si en su constitución se hace referencia a necesidades del fundo dominante. En caso de duda según el artículo 3104 del Código Civil, se considera personal.

- Las servidumbres de sacar agua son siempre no aparentes y discontinuas. Al respecto el artículo 3104 del Código Civil, señala la acción de extracción por parte del propietario del fundo dominante de la fuente de agua (pozo o aljibe), por medios manuales empleando baldes o tinajas.

Servidumbre de Vista

El autor del Código Civil en la nota al artículo 2975 toma como ejemplo la servidumbre de vista, que presenta las características siguientes:

- Continua por no requerir para su ejercicio un hecho actual del hombre.
- Aparente por manifestarse por signos exteriores de carácter permanentes (por ejemplo balcones o ventanas).
- Negativa porque el propietario del fundo sirviente no puede hacer nada que quite la vista libre al fundo dominante. Se considera positiva por la eventual apertura de orificios en la pared medianera, mientras que es negativa, si los orificios están en la pared propia del fundo dominante.
- Accesorio si resulta necesaria para el ejercicio de la servidumbre principal.
- Se constituyen por contrato, por usucapión o por destino del padre de familia.

Pueden existir diversos tipos de servidumbres, las que generan diversas relaciones jurídicas que modifican la situación legal de cada porción del territorio, modificaciones de la situación jurídica del territorio generan *objetos territoriales legales*. Como ellos deben quedar indicados en los registros catastrales es necesario definir su modo de representación en los registros catastrales.

2.2. Objetos territoriales legales en el Código Minería

Para la República Argentina la propiedad de las minas y el derecho de exploración y explotación están reglamentados por el Código de Minería, redactado por el Dr. Enrique Rodríguez y promulgado el 25 de Noviembre de 1886; ha sido objeto de numerosas modificaciones, con el fin de adecuar la legislación a un efectivo desarrollo del sector dando respuesta a los requerimientos de un régimen minero específico, que es la consecuencia de una actividad económica también específica.

Conforme indica el primer artículo del Código de Minería de la República Argentina el mismo “rige los derechos, obligaciones y procedimientos referentes a la adquisición, explotación y aprovechamiento de las sustancias minerales”, resultando de la aplicación de la legislación minera, variantes con respecto a la propiedad en materia civil, a punto tal que se considera a las minas como una propiedad independiente y totalmente diferente a la propiedad de la superficie.

A principios de la década del 90’ el sector minero argentino se encontraba en un estado de subutilización en todos sus aspectos. Si bien la República Argentina contaba con un importante potencial geológico minero, se presentaba fuera de toda posibilidad en materia de captación de inversiones para exploración, en una contradicción absoluta con el potencial geológico existente en su territorio.

Para revertir la situación antes mencionada y cambiar radicalmente la política minera nacional, resultaba necesario fortalecer las áreas de información de base, conseguir el ordenamiento de los catastros, alcanzar la capacitación de los funcionarios provinciales, lograr el establecimiento de un régimen estable de regalías mineras, como así también, generar una legislación minera que posibilite altos niveles en el flujo de las inversiones privadas. En tal sentido, se efectuaron las modificaciones al cuerpo normativo existente, con el dictado de nuevas normas a partir del año 1993. Entre las mismas encontramos la Ley Nacional N° 24.196 de Inversiones Mineras, la Ley Nacional N° 24.224 de Reordenamiento Minero, la Ley Nacional N° 24.228 sobre el Acuerdo Federal Minero y la Ley Nacional N° 24.498 sobre Actualización Minera.

La normativa antes detallada, permitió la implementación del Proyecto P.A.S.M.A. (Proyecto de Asistencia al Sector Minero Argentino), el cual contaba con el objetivo principal de realizar el diseño, elaborar el modelo e implementar un

reordenamiento técnico institucional, para cada una de las administraciones a cargo de las autoridades mineras provinciales.

Por resultar los derechos mineros una propiedad independiente y atendiendo lo normado en Ley Nacional N° 24.498 de Actualización Minera, que incorpora al Código de Minería el artículo 18^{ter}, artículo 20 en el texto ordenado, la localización de tales derechos mineros depende del Catastro Minero propio de la autoridad minera de cada jurisdicción.

El Catastro Minero es el encargado de reflejar la situación física, jurídica y de todos los antecedentes útiles para la ubicación y obtención de la matrícula catastral de cada derecho minero reconocido por el Código de Minería.

Los procedimientos vigentes para la obtención de los derechos mineros, no se ajustan a los preceptos del derecho civil ni del derecho administrativo, aplicando los primeros solamente en forma supletoria; ya que las normas de procedimiento minero que se aplica son típicas de ese derecho, tanto por su esencia como por su fuente.

2.2.1. Principales aspectos del régimen minero en Argentina

Como mencionáramos con anterioridad, es el Código de Minería es el que establece el sistema de dominio respecto a las substancias minerales y se encarga de determinar además como se adquieren, como se conservan y como se pierden los derechos que habilitan para aprovechar los yacimientos minerales.

Conforme señala la Constitución Nacional en su artículo 75, inciso 12, existe un único Código Minero para el país, correspondiendo su aplicación a las autoridades nacionales o provinciales según donde se ubiquen los yacimientos minerales.

El Código de Minería establece un sistema de propiedad distinto al contemplado en el Derecho Civil y distinto del sistema que reconoce la propiedad pública o privada del Estado.

Entre los sistemas formulados para determinar la propiedad de las minas se encuentran⁷:

Sistema de la accesión: sostiene que el subsuelo es accesorio al suelo por lo cual pertenece al dueño del suelo. Es este el criterio total, absoluto y excluyente del dominio.

Sistema de res nullius: establece que las minas carecen de dueño,

⁷ Ruiz, Bueno. Apuntes de Agrimensura y Derecho. Buenos Aires – Argentina, 1980.

correspondiendo al Estado su entrega para la explotación a quienes den garantía de realizarla con eficiencia.

Sistema de ocupación: considera a las minas como cosa sin dueño, correspondiendo su propiedad al descubridor o primer ocupante.

Sistema dominial: establece que las minas son una propiedad distinta de la del suelo, perteneciendo al Estado, el cual es el único que puede explotarla por sí o por medio de terceros.

Sistema de la regalía: considera que las minas pertenecen como dominio eminente del Estado, sin poder explotarla por sí mismo, sino por intermedio de terceros que reúnan condiciones específicas.

El sistema adoptado por la República Argentina es mixto, ya que adopta como base el sistema de la regalía, pues el que explota las minas paga el canon correspondiente. En materia petrolera el Estado puede explorar y explotar, es decir, estaría encuadrado en el sistema dominial; mientras en el caso de las canteras adopta el sistema de la accesión y habilita al Estado a explotar las canteras si se encuentran en terrenos de dominio privado del Estado.

El sistema regalista proveniente de las leyes españolas, donde las minas son bienes privados del Estado Nacional o Provincial, permitiéndole la legislación crear la concesión legal. La misma resulta ser una propiedad particular sobre las minas, a favor de personas físicas o jurídicas, quienes deben solicitarla ante la autoridad competente.

El Código de Minería en lo que respecta al dominio de las minas, especifica en el artículo 7 que *“las minas son bienes privados de la Nación o de las Provincias, según el territorio en que se encuentren”*, y en el artículo 8 faculta a los particulares a *“buscar minas, de aprovecharlas y disponer de ellas como dueños, con arreglo a las prescripciones de este Código.”*

En el artículo 10 establece que *“sin perjuicio del dominio originario del Estado reconocido por el Artículo 7, la propiedad particular de las minas se establece por la concesión legal”*.

Cuando el Estado concede una mina, establece sobre ella una propiedad particular a favor de un tercero, sin desprenderse de su dominio originario, el cual lo mantiene al punto tal que de no cumplir el propietario particular con las condiciones impuestas para la concesión, los derechos de éste caducan, pudiendo consecuentemente el Estado volver a conceder la mina a otro particular.

En el Código de Minería se establecen los derechos de fondo y se regulan los procedimientos adquisitivos de esos derechos y las causas extintivas de los mismos, quedando para las Provincias la facultad de establecer los procedimientos formales para el ejercicio de los derechos frente a las autoridades mineras y ante la sociedad.

Toda la legislación minera contempla las distintas etapas procesales del trámite minero para la exploración, explotación, desarrollo, preparación y extracción de sustancias minerales.

En resumen, existe un dominio originario del Estado sobre su bien privado que es la mina, derecho que subsiste antes, durante y después de “la concesión” a un tercero; y por otra parte, el dominio del tercero particular constituido por el Estado mediante un acto reglado que es “la concesión”.⁸

Se encuentra así una coexistencia de ambos dominios, el originario del Estado, que no puede enajenarse ni prescribir jamás; y el dominio particular del descubridor, que perdura hasta el agotamiento económico de las minas, que requiere someterse únicamente al permanente cumplimiento de la ley.

En este sistema regalista en el que coexisten los dominios antes descriptos, se puede distinguir por otra parte la propiedad de la superficie de la tierra, distinta a la propiedad minera que es subterránea.

Distingue el Código de Minería en su artículo 11 que “*las minas forman una propiedad distinta de la del terreno en que se encuentran*”; pero agrega que si bien son diferentes “*se rigen por los mismos principios que la propiedad común*”, agregando que “*salvo las disposiciones especiales de este Código.*”

Entonces el concesionario de una mina es titular de un derecho real inmobiliario, el que resulta equiparable al derecho de propiedad, que se sujeta a las pautas de conservación que estipula el Código de Minería.

Es este derecho minero un derecho exclusivo, sin límite temporal, transmisible por contrato o por causa de muerte, susceptible de hipoteca y de los demás derechos reales admitidos por el propio Código Civil. El Estado no cobra precio alguno por la

⁸ Krom Beatriz S. La Minería y el Derecho Minero en la Argentina: Consideraciones para el desarrollo de un régimen jurídico ambiental para la minería. Buenos Aires – Argentina, 1998.

concesión de tales minas, pero no obstante, para su conservación se exige abonar un canon en forma periódica.⁹

Aquel que resulte ser el propietario superficiario, no puede oponerse a la puesta en marcha de una empresa minera, por el carácter que reviste la minería de ser de utilidad pública. En la República Argentina, es poco frecuente que surjan conflictos entre la actividad minera y la superficial. Ello se debe a que las minas están localizadas generalmente en lugar poco apropiados para las explotaciones agrícolas o ganaderas.

Podemos destacar además que las zonas mineras de Argentina están situadas en zonas poco convenientes desde el punto de vista geográfico, quedando hasta los puertos distancias de más de 1.500 kilómetros, sumado a los 3.000 o 4.000 metros de altura sobre el nivel del mar a las que se encuentran. En estos lugares las inclemencias climáticas extremas, con presencia de grandes nevadas y fuertes vientos, son también características destacables.

2.2.2. Categoría de las minas

Existen tres categorías de minas las que a continuación se detallan:

Primera Categoría: En estas minas el suelo es únicamente un accesorio y las mismas pertenecen exclusivamente al Estado, es por esto que sólo pueden explotarse en virtud de concesión legal otorgada por autoridad competente, comprendiendo:

- “a) Las sustancias metalíferas siguientes: oro, plata, platino, mercurio, cobre, hierro, plomo, estaño, zinc, níquel, cobalto, bismuto, manganeso, antimonio, wolfram, aluminio, berilio, vanadio, cadmio, tantalio, molibdeno, litio y potasio.*
- b) Los combustibles: hulla, lignito, antracita e hidrocarburos sólidos.*
- c) El arsénico, cuarzo, feldespato, mica, fluorita, fosfatos calizos, azufre y boratos.*
- d) Las piedras preciosas.*
- e) Los vapores endógenos”.*

Segunda Categoría: Las minas que por razón de su importancia se conceden preferentemente al dueño del suelo; y minas que, por las condiciones de su yacimiento, se destinan al aprovechamiento común.

⁹ Krom Beatriz S. La Minería y el Derecho Minero en la Argentina: Consideraciones para el desarrollo de un régimen jurídico ambiental para la minería. Buenos Aires – Argentina, 1998.

- “a) Las arenas metalíferas y piedras preciosas que se encuentran en el lecho de los ríos, aguas corrientes y los placeres.*
- b) Los desmontes, relaves y escoriales de explotaciones anteriores, mientras las minas permanecen sin amparo y los relaves y escoriales de los establecimientos de beneficio abandonados o abiertos, en tanto no los recobre su dueño.*
- c) Los salitres, salinas y turberas.*
- d) Los metales no comprendidos en la primera categoría.*
- e) Las tierras piritosas y aluminosas, abrasivos, ocras, resinas, esteatitas, baritina, caparrosas, grafito, caolín, sales alcalinas o alcalino terrosas, amianto, bentonita, zeolitas o minerales permutantes o permutíticos”.*

Como se mencionara, se conceden preferentemente al propietario del terreno, si éste no ejerce en término la preferencia de la que goza, se otorga al descubridor.

Con respecto a las sustancias metalíferas y piedras preciosas que se encuentran en los lechos de los ríos, aguas corrientes y los placeres; comprendiendo también los desmontes, relaves y escoriales de minas y establecimientos abandonados, se destinan al aprovechamiento común, es decir explotación tipo colectiva, aunque existe asimismo la posibilidad de ser objeto de concesiones exclusivas.

Tercera Categoría: las minas de esta categoría pertenecen únicamente al propietario y nadie puede explotarlas sin su consentimiento, salvo por motivos de utilidad pública. Estas consisten en las producciones minerales de naturaleza pétreo o terrosa, y en general todas las que sirven para materiales de construcción y ornamento, conformando en su conjunto las canteras.

2.2.3. Pertenencias

El Código de Minería define en su artículo 72 a las pertenencias mineras indicando que corresponden a *“la extensión del terreno dentro de cuyos límites puede el minero explotar su concesión”*, indicando en el artículo siguiente que *“el terreno correspondiente a cada pertenencia se determina en la superficie por líneas rectas, y en profundidad por planos verticales indicados por esas líneas”*.

En lo que respecta a las dimensiones de las pertenencias expresa que *“constarán de trescientos (300) metros de longitud horizontal y de doscientos (200) de latitud”* indicando además esta última medida *“puede extenderse hasta trescientos (300), según la inclinación del criadero”*.

Con el objeto de completar la descripción de las pertenencias o unidades de medida, deja indicado en el artículo 74 que “es un sólido que tiene por base un rectángulo de trescientos (300) metros de longitud y doscientos (200) de latitud, horizontalmente medidos y de profundidad indefinida en dirección vertical”. Puede resultar que sea un sólido de base cuadrada, para el caso particular en que se de a la latitud la misma extensión otorgada a la longitud. Es posible dar otra forma a las pertenencias, atendiendo a las características y condiciones del terreno o del criadero, para una explotación más efectiva.

Para aquellas pertenencias que estén conformadas por más de una unidad de medida, el Código de Minería en su artículo 75 establece que las mismas deben estar contenidas en un solo bloque o cuerpo, con la finalidad de que no queden espacios vacantes u otras minas que se interpongan. Dicha disposición es aplicable aún en aquellos casos en los que la extensión no alcance a la superficie para conformar una pertenencia.

Existen algunos casos particulares como el de las minas de hierro, estableciendo el artículo 76 que las pertenencias constarán de 600 (seiscientos) metros de longitud y de 400 (cuatrocientos) metros de latitud, en dirección en la que se pueden ampliar hasta 600 (seiscientos) metros, dependiendo de la inclinación que presente el criadero.

Para el caso de las minas de carbón y demás combustibles, el Código deja estipulado que las pertenencias podrán tener 900 (novecientos) metros de longitud por 600 (seiscientos) metros de latitud, la que puede extenderse hasta 900 (novecientos) metros.

El artículo 76 del Código de Minería expresa además que las pertenencias para los yacimientos de tipo diseminado de primera categoría, si la mineralización se encuentra distribuida de manera uniforme y permita la explotación a gran escala por métodos no selectivos, las mismas serán de 100 (cien) hectáreas. En lo que respecta al borato y litio serán de la misma superficie.

Para la orientación de la pertenencia, indica el artículo 77 de dicho Código que la longitud de la misma “*se medirá por la corrida o rumbo del criadero*”. Establece en el mismo artículo que si el criadero “*serpentea, varía o se ramifica, se adoptará el rumbo dominante o el de su rama principal, o el rumbo medio entre los diferentes que se manifiesten, a elección del interesado*”.

Como punto de partida para la medición se debe tomar la labor legal o bien el punto de la corrida que indique el interesado. Quien además tendrá la facultad de escoger a que lado toma la medida de la longitud, es decir si a uno u otro lado de la labor legal o bien si la distribuye a su conveniencia. En cuanto a tal elección siempre debe realizarla de manera que la labor no quede fuera del perímetro que comprende la pertenencia.

En lo que respecta a la latitud, en el artículo 78 se establece que *“se medirá sobre una perpendicular horizontal a la línea de longitud en el punto de donde hubiere partido la mensura”*. El concesionario cuenta con la posibilidad de *“tomar la latitud toda entera a uno u otro lado, o distribuirla como viere convenirle”*.

Según lo indica el Código de Minería en el artículo 80, para las diferentes inclinaciones del criadero con respecto de la vertical correspondiente a la línea de la longitud fijada para la pertenencia, variará la medida de la latitud del modo siguiente:

- Para inclinación menor a 45 grados la latitud constará de 200 metros.
- Para una inclinación comprendida entre 45 y 50 grados la latitud será de 245 metros.
- Para una inclinación entre 50 y 60 grados la latitud tendrá 245 metros.
- Para inclinación entre 60 y 65 grados la latitud tendrá 275 metros.
- Para inclinaciones mayores a 65 grados la latitud será de 300 metros.

El procedimiento de mensura y demarcación de la pertenencia, será realizado conforme al artículo 81, resultando peticionada la misma en forma escrita por parte del registrador o por otra persona interesada.

Según deja especificado en el artículo 82, en la petición debe quedar indicada la *“aplicación, rumbo, distribución y puntos de partida de las líneas de longitud y latitud”*, información que permitirá conocer previamente la situación de la pertenencia y del terreno que se va a ocupar, lo que implica que se requiera que un profesional de la agrimensura haya aplicado el derecho minero al territorio y determinado un *objeto territorial legal* que debe quedar registrado en el Catastro Territorial.

2.2.4. Servidumbres mineras

Una vez que se otorga la propiedad de una mina, el concesionario está facultado a constituir aquellas servidumbres mineras que resulten necesarias para llevar adelante

la empresa minera. Es este un derecho con el que el minero no cuenta en la etapa de exploración y al que accede previa indemnización del propietario superficiario.

Las servidumbres se establecen a favor de los particulares que tienen una concesión minera, pero no constituyen servicio público ni utilidad pública, aunque sí son el resultado de un interés público en que la actividad minera se desarrolle y prevalezca por encima de los derechos de propiedad civil.

Se diferencia de las servidumbres administrativas antes enumeradas, que si bien se constituyen a favor de un concesionario privado, tiene por finalidad completar una actividad del Estado como titular principal de los servicios públicos.

Tales servidumbres se refieren a los terrenos superficiales los que conforme al artículo 146 del Código de Minería, pueden consistir en:

“1° La de ser ocupados en la extensión conveniente, con habitaciones, oficinas, depósitos, hornos de fundición, máquinas de extracción, máquinas de beneficio para los productos de la mina, con canchas, terreros y escoriales.

2° La ocupación del terreno para la apertura de vías de comunicación y transporte, sea por los medios ordinarios, sea por tranvías, ferrocarriles, canales u otros, hasta arribar a las estaciones, embarcaderos, depósitos, caminos públicos o particulares más próximos o más convenientes, y a los abrevaderos, aguadas y pastos.

3° El uso de las aguas naturales para las necesidades de la explotación, para la bebida de las personas y animales ocupadas en la faena y para el movimiento y servicio de las máquinas. Este derecho comprende el de practicar los trabajos necesarios para la provisión y conducción de las aguas.

4° El uso de los pastos naturales en terrenos no cercados”.

Las servidumbres que recaen sobre aquellos terrenos que están fuera de la concesión, denominados fundos extraños, serán factibles conforme lo indica el artículo 151 del Código de Minería. Para estos casos, es necesario el correspondiente permiso de la autoridad de cada jurisdicción.

El artículo 152 del mismo ordenamiento legal, expresa que las servidumbres se constituyen previa indemnización, la que se determina conforme al valor de las fracciones de los terrenos ocupados y a los perjuicios que surgen de la ocupación.

El concesionario que posee el derecho de gravar los predios superficiales con todas las servidumbres que sean requeridas tiene además, según lo indica el artículo

156 del Código de Minería, el derecho adicional de exigir la venta forzosa de los terrenos que resulten necesarios para emplazar las instalaciones e infraestructura para los servicios útiles para la explotación.

Ahora bien, como contrapartida de lo indicado en el párrafo anterior, el concesionario puede ser obligado por el propietario de la superficie a que compre la misma, resultando aplicable cuando la explotación reviste un carácter permanente o bien cuando el terreno queda inprovechable para los usos ordinarios.

Se suma a estas disposiciones lo indicado en la Ley Nacional N° 17.319 de Hidrocarburos, la que establece que los permisionarios y concesionarios instituidos en virtud de lo dispuesto en dicha Ley, tendrán los derechos acordados por en el Código de Minería, más precisamente en los artículos 146, 156 y subsiguientes en el texto ordenado, respecto de los inmuebles ya sean de propiedad fiscal o de particulares ubicados tanto dentro como fuera de los límites de las áreas afectadas por los trabajos correspondientes.

2.2.5. Catastro Minero

El Proyecto P.A.S.M.A. (Proyecto de Asistencia al Sector Minero Argentino), presentaba como objetivo principal efectuar la elaboración del modelo aplicativo, la implementación y transferencia del reordenamiento técnico institucional. El mismo comprendía las administraciones de las provincias de Salta, Catamarca, La Rioja, San Juan, Mendoza y San Luis.

Entre los componentes del Proyecto P.A.S.M.A. se encontraba el desarrollo de un sistema informatizado unificado de Catastro y Registro Minero. Actualmente la información gráfica volcada sobre imágenes satelitales georeferenciadas sirve de base para la concesión minera.¹⁰

La metodología aplicada comprendió la elaboración de un procedimiento para el trámite minero totalmente automatizado e informatizado. La secuencia comprende los pasos administrativos y resolutivos para la concesión minera, alcanzando de este modo, la seguridad jurídica para el área concedida.

¹⁰ Subsecretaría de Minería de la Nación. El P.A.S.M.A. (Proyecto de Asistencia al Sector Minero Argentino) como instrumento para el desarrollo sustentable de la actividad. Buenos Aires – Argentina, 1999.

Para el sistema se diseñó una red constituida por 1.750 puntos, distantes a 40 kilómetros aproximadamente entre los mismos, que ha sido medida y compensada aplicando exigentes procedimientos. Los puntos han quedado perfectamente materializados en el terreno.

Una vez construida la red, se relevaron las minas ya existentes, para lo cual se tomaron sus esquineros con GPS de alta precisión, obteniendo coordenadas de los esquineros de las mismas en el sistema de referencia POSGAR94, transformadas al sistema POSGAR98.

Con la implementación del Sistema Unificado de Catastro y Registro Minero es posible:

- Conocer la ubicación certera, unívoca y precisa de una mina.
- Detectar rápidamente superposiciones de manera rápida y segura.
- Facilitar la reposición de mojones linderos en caso de destrucción o pérdida.
- Uniformar el sistema de referencia respecto de la cartografía oficial.
- Aportar un sistema compatible con los catastros de tipo inmobiliario.¹¹

La implementación del Sistema Unificado de Catastro y Registro encuentra respaldo legal en la Ley Nacional N° 24.498, conocida como de Actualización Minera, la que incorpora el artículo 18 bis al Código de Minería vigente (en el texto ordenado artículo 19), expresando en lo inherente a la localización de los derechos mineros que para la determinación de la posición de los puntos que definen los vértices del área que comprenden las solicitudes de permisos de exploración, manifestaciones de descubrimientos, labor legal, petición de mensura y otros derechos mineros, se tiene que utilizar un único sistema de coordenadas (Red de puntos del proyecto P.A.S.M.A), el cual debe ser concordante con el que sistema que se encuentre en uso para la cartografía minera oficial.

En el artículo 20 del texto ordenado del Código de Minería se establece que “*el Registro Catastral Minero dependerá de la autoridad minera de cada jurisdicción*”, con el propósito de “*reflejar la situación física, jurídica y demás antecedentes que conduzcan a la confección de la matrícula catastral correspondiente a cada derecho*”

¹¹ Subsecretaría de Minería de la Nación. El P.A.S.M.A. (Proyecto de Asistencia al Sector Minero Argentino) como instrumento para el desarrollo sustentable de la actividad. Buenos Aires – Argentina, 1999.

minero que reconoce este Código". De modo tal que las diferentes provincias procurarán la consolidación de sistemas catastrales mineros uniformes; es decir el Sistema Unificado de Catastro y Registro.

Es así que ante la solicitud de un permiso de exploración, es necesario efectuar las anotaciones en el Registro Gráfico del Catastro Minero de la jurisdicción correspondiente, con la finalidad de evitar las superposiciones de los mismos.

El artículo 50 del texto ordenado del Código de Minería establece que *"presentada la solicitud o pedimento, se le asignará un número cronológico y secuencial y sin más la autoridad del catastro minero lo analizará para determinar si la misma recae en terreno franco o no, hecho que se notificara al peticionarios dándole copia de la matrícula catastral"*, lo que es posible detectar gracias al sistema implementado.

El artículo 17° de la Ley Nacional N° 24.498 incorpora al Código de Minería disposiciones de carácter transitorias y generales referidas al Catastro Minero.

Ante casos de permisos de exploraciones otorgados, minas con petición de mensura o bien minas mensuradas, la autoridad minera deberá determinar por intermedio de trabajos de campo las coordenadas que definan la ubicación real para cada permiso o de cada mina. Estas coordenadas serán puestas en conocimiento de los respectivos titulares para posteriormente emitir la matrícula catastral correspondiente.

Contempla además la posibilidad que los trabajos de mensura sean efectuados directamente por el titular, en tal caso, la autoridad minera de cada jurisdicción se encargará de examinar los resultados de los mismos, los que de resultar correctos, serán empleados para obtener la correspondiente matrícula catastral.

El mismo artículo 17° de la norma de análisis, reconoce a las provincias la autonomía que tienen las mismas para regular las etapas, definir procedimientos, asignar recursos y materiales relacionados a la concreción del Catastro Minero.

Para la Provincia de Catamarca la implementación del Sistema unificado de Catastro y Registro Minero, ha permitido conseguir el ordenamiento del Catastro Minero, facilitando la localización de los derechos mineros. En base al mismo, quedan ubicadas con certeza las minas, canteras (minerales de tercera categoría), cateos y servidumbres mineras, lo que aporta un marco de seguridad jurídica propicio para la inversión en la empresa minera.

2.3. Objetos territoriales legales en el Código Aeronáutico

Para garantizar la seguridad de las operaciones aéreas, el espacio aéreo en las proximidades a los aeropuertos debe mantenerse libre de obstáculos, es por ello, que las autoridades con competencia en materia de aeronáutica civil realizan el control sobre las áreas de despeje o superficies limitadoras de obstáculos, que son las que marcan los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse.

Compete el estudio de las restricciones y limitaciones al dominio contenidas en el Código de Aeronáutico para la República Argentina, para identificar los *Objetos Territoriales Legales* que surgen de las restricciones al dominio impuestas por dicho cuerpo normativo.

El Código de Aeronáutico, el cual ha sido sancionado por Ley Nacional N° 17.285, establece las limitaciones al dominio que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, fijando áreas imaginarias de despeje de obstáculos, las que son oblicuas y horizontales, y tienen la finalidad de posibilitar el movimiento seguro de las aeronaves.

El Anexo 14 del Convenio de Aviación Civil Internacional, del cual la República Argentina es país adherente, establece la limitación en altura para los obstáculos en las superficies de despeje.

2.3.1. Convenio de Aviación Civil Internacional

Por iniciativa de los Estados Unidos, avizorando el final de la Segunda Guerra Mundial, se realiza en Chicago durante el año 1944 una conferencia con la finalidad de discutir el desarrollo futuro de la aviación civil. En tal acontecimiento participaron junto a los Estados Unidos otros cincuenta y dos Estados.

En el periodo bélico antes mencionado, el desarrollo tecnológico de la aviación fue sorprendente, acompañado con un notable crecimiento en la gestión y manufactura de aeronaves. Los Estados Unidos que contaban con un gran desarrollo en la materia, querían aprovechar todo este potencial bélico y reconvertirlo en el negocio del transporte aéreo internacional.

El Convenio de Chicago se firmó el 7 de Diciembre de 1944 y entró en vigencia el 4 de Abril de 1947, cuando se creó la Organización de Aviación Civil Internacional

(O.A.C.I.), que es el organismo que actualmente regula los aspectos relacionados con la aviación civil en el mundo.

El Convenio de Chicago se compone de un Considerando, cuatro Partes y los Anexos Técnicos. En tales documentos se definen normas y recomendaciones, cuyo cumplimiento resulta en algunos casos obligatorio y en otros opcional.

El Convenio define además los mecanismos mediante los cuales los Estados pueden decidir no cumplir con una norma o hacerlo de diferente manera, en cuyo caso el Estado tiene que notificar a la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.), aclarando cuál es la discrepancia y las razones de la misma.

Cada parte del Convenio de Chicago está dedicada a un elemento diferente de la aviación civil, pero es en los Anexos al Convenio, en donde se encuentra la parte práctica de la aviación, que debido a su naturaleza netamente técnica, contiene especificaciones para los casos que surgen en el día a día y que son propios de las operaciones aéreas.

El número total de Anexos se ha incrementado progresivamente con el transcurso del tiempo, adecuándose así el Convenio a la evolución tecnológica. Por otra parte los Anexos están sometidos a un proceso de revisión permanente, lo que garantiza su vigencia.

A la fecha existen 18 Anexos, pero centraremos nuestra atención en el Volumen I del Anexo 14, titulado “Aeródromos”, mientras que el análisis del Volumen II, “Helipuertos”, no será abordado en este trabajo, debido a que la existencia de este tipo de pistas de aterrizaje es escasa o inclusive nula en algunas provincias, como ser el caso de Catamarca, correspondiendo un estudio detallado para aquellas provincias en que las que existan este tipo de pistas de aterrizaje.

2.3.2. Superficies limitadoras de obstáculos

En el Volumen I del Anexo 14 se especifican aspectos inherente a los “Aeródromos”, y el Capítulo 4º del Volumen, se dedica a las restricciones existentes para mantener libre de obstáculos el espacio aéreo en las inmediaciones de los aeródromos. Tales restricciones tienen por objeto permitir llevar adelante las operaciones aéreas con mayor seguridad.

Es posible mantener despejado el espacio aéreo próximo al aeródromo, mediante una serie de superficies denominadas limitadoras de obstáculos, que marcan los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse.

Con el objeto de facilitar la comprensión de las superficies que generan las restricciones y limitaciones al dominio destinadas a asegurar aeronavegación, a continuación se detallan tales superficies:

Superficie horizontal interna:

Es la superficie situada en un plano horizontal sobre un aeródromo y sus alrededores. El radio o límites exteriores de la misma, se medirán desde el punto o puntos de referencia que establezca la autoridad de aplicación.

Con respecto a la altura de la superficie horizontal interna, corresponde que la misma sea medida por encima del punto de referencia, adecuando la elevación de la misma al modo de operación de la pista.

La forma de dicha superficie en el caso de la superficie horizontal interna, no es necesariamente circular, siendo posible encontrar en el Manual de Servicios de Aeropuertos (Documento N° 9137 - Parte 6), la manera en que se determinará la extensión de resultar de forma irregular.

Superficie cónica:

Es una superficie de pendiente ascendente y con dirección hacia la periferia, la que se extiende partiendo desde el borde de la superficie horizontal interna.

Los límites de la misma son:

- “a) Un borde inferior que coincide con la periferia de la superficie horizontal interna; y
- b) Un borde superior situado a una altura determinada sobre la superficie horizontal interna”.

Para la pendiente de la superficie cónica se medirá en un plano vertical ubicado perpendicular a la periferia de la superficie horizontal interna correspondiente.

Superficie horizontal externa:

La misma consiste en un plano horizontal, el cual contiene al límite superior de la superficie cónica y se extiende más allá de dicha superficie. Esta superficie no

siempre estará presente y será establecida su presencia cuando la autoridad competente indique que la misma resulta necesaria.

Superficie de aproximación:

Tal superficie es un plano inclinado o una combinación de planos situados anteriores al umbral. Los límites de la superficie de aproximación son los que se detallan a continuación:

- “a) Un borde interior de longitud especificada, horizontal y perpendicular a la prolongación del eje de pista y situado a una distancia determinada antes del umbral;
- b) Dos lados que parten de los extremos del borde interior y divergen uniformemente en un ángulo determinado respecto a la prolongación del eje de pista;
- c) Un borde exterior paralelo al borde interior; y
- d) Las superficies mencionadas variarán cuando se realicen aproximaciones con desplazamiento lateral, con desplazamiento o en curva. Específicamente, los dos lados que parten de los extremos del borde interior y divergen uniformemente en un ángulo determinado respecto a la prolongación del eje de la derrota con desplazamiento lateral, con desplazamiento o en curva”.

Con respecto a la elevación del borde interior, se indica que el mismo será igual a la del punto medio del umbral; y que la pendiente o pendientes de la superficie de aproximación deben ser medidas en el plano vertical que contiene el eje de la pista y continuará conteniendo al eje de toda derrota con desplazamiento lateral o en curva.

Superficie de aproximación interna:

La misma resulta la porción rectangular de la superficie de aproximación inmediatamente anterior al umbral. Presenta como límites los siguientes elementos:

- “a) Un borde interior que coincide con el emplazamiento del borde interior de la superficie de aproximación pero que posee una longitud propia determinada;
- b) Dos lados que parten de los extremos del borde interior y se extienden paralelamente al plano vertical que contiene el eje de pista; y
- c) Un borde exterior paralelo al borde interior”.

Superficie de transición:

Es una superficie compleja que se extiende a lo largo del borde de la franja y parte del borde de la superficie de aproximación, de pendiente ascendente y hacia afuera hasta la superficie horizontal interna. La pendiente de la superficie de transición se medirá en un plano vertical perpendicular al eje de la pista.

Los límites de una superficie de transición son:

- “a) Un borde inferior que comienza en la intersección del borde de la superficie de aproximación con la superficie horizontal interna y que se extiende siguiendo el borde de la superficie de aproximación hasta el borde interior de la superficie de aproximación y desde allí, por toda la longitud de la franja, paralelamente al eje de pista; y
- b) Un borde superior situado en el plano de la superficie horizontal interna.

La elevación de un punto en el borde inferior será:

- a) A lo largo del borde de la superficie de aproximación: igual a la elevación de la superficie de aproximación en dicho punto; y
- b) A lo largo de la franja: igual a la elevación del punto más próximo sobre el eje de la pista o de su prolongación (la superficie de transición a lo largo de la franja debe ser curva si el perfil de la pista es curvo o debe ser plana si el perfil de la pista es rectilíneo).

La intersección de la superficie de transición con la superficie horizontal interna debe ser también una línea curva o recta dependiendo del perfil de la pista”.

Superficie de transición interna:

Tiene la finalidad de servir de superficie limitadora de obstáculos para la ayuda a la navegación, las aeronaves y otros vehículos que deban hallarse en las proximidades de la pista. La pendiente de la superficie de transición interna se medirá en un plano vertical perpendicular al eje de pista.

De esta superficie sólo deben sobresalir los objetos frangibles o cortables. La misma tiene como límites los siguientes elementos:

- “a) Un borde inferior que comience al final de la superficie de aproximación interna y que se extienda a lo largo del lado de la superficie de aproximación

interna hasta el borde interior de esta superficie; desde allí a lo largo de la franja paralela al eje de pista hasta el borde interior de la superficie de aterrizaje interrumpido y desde allí hacia arriba a lo largo del lado de la superficie de aterrizaje interrumpido hasta el punto donde el lado corta la superficie horizontal interna; y

b) Un borde superior situado en el plano de la superficie horizontal interna”.

Queda establecido además en el Volumen I del Anexo 14, que la elevación de un punto en el borde inferior será:

“a) A lo largo del lado de la superficie de aproximación interna y de la superficie de aterrizaje interrumpido: igual a la elevación de la superficie considerada en dicho punto; y

b) A lo largo de la franja: igual a la elevación del punto más próximo sobre el eje de pista o de su prolongación (la superficie de transición interna a lo largo de la franja debe ser curva si el perfil de la pista es curvo o debe ser plana si el perfil de la pista es rectilíneo)”.

Superficie de aterrizaje interrumpido:

Es un plano inclinado situado a una distancia específica después del umbral, la que queda determinada entre las superficies de transición internas. Los límites de esta superficie serán:

“a) Un borde interior horizontal y perpendicular al eje de pista, situado a una distancia especificada después del umbral;

b) Dos lados que parten de los extremos del borde interior y divergen uniformemente en un ángulo determinado del plano vertical que contiene el eje de pista; y

c) Un borde exterior paralelo al borde interior y situado en el plano de la superficie horizontal interna”.

La elevación del borde interior será igual a la del eje de pista en el emplazamiento del borde interior. De igual manera que para las superficies anteriores, la pendiente de la superficie de aterrizaje interrumpido será medida en un plano vertical que contenga el eje de la pista.

Superficie de ascenso en el despegue:

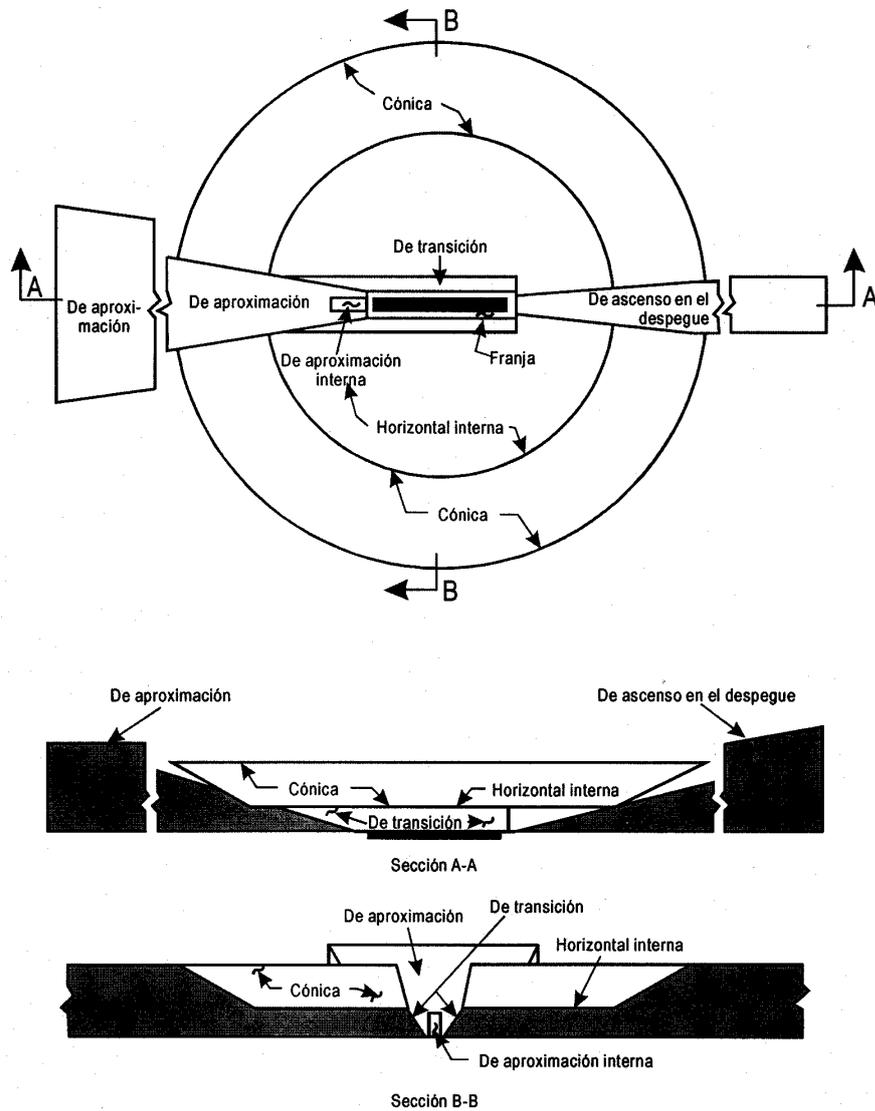
La misma consiste en un plano inclinado u otra superficie especificada situada más allá del extremo de una pista o zona libre de obstáculos. Los límites de esta superficie serán:

- “a) Un borde interior, horizontal y perpendicular al eje de pista situado a una distancia especificada más allá del extremo de la pista o al extremo de la zona libre de obstáculos, cuando la hubiere, y su longitud excede a la distancia especificada;
- b) Dos lados que parten de los extremos del borde interior y que divergen uniformemente, con un ángulo determinado respecto a la derrota de despegue, hasta un ancho final especificado, manteniendo después dicho ancho a lo largo del resto de la superficie de ascenso en el despegue; y
- c) Un borde exterior horizontal y perpendicular a la derrota de despegue especificada.

La elevación del borde interior será igual a la del punto más alto de la prolongación del eje de pista entre el extremo de ésta y el borde interior; o a la del punto más alto sobre el suelo en el eje de la zona libre de obstáculos, cuando exista ésta”.

Los gráficos que se presentan a continuación han sido tomados del Volumen I del Anexo 14 del Convenio de Aviación Civil Internacional, los que aportan mayor claridad a la descripción realizada de las superficies limitadoras de obstáculos.

El primero de los gráficos muestra una vista en planta de las superficies limitadoras de obstáculos para un aeródromo, con las correspondientes secciones transversales, lo que permite completar una panorámica de las mismas; el segundo es una vista ampliada de las superficies contiguas a la pista de aterrizaje.



Véase la Figura 4-2 por lo que respecta a las superficies limitadoras de obstáculos de transición interna y de aterrizaje interrumpido

Figura 2.9. Superficies limitadoras de obstáculos. Fuente de Información: Convenio de Aviación Civil Internacional - Anexo 14 - Volumen I.

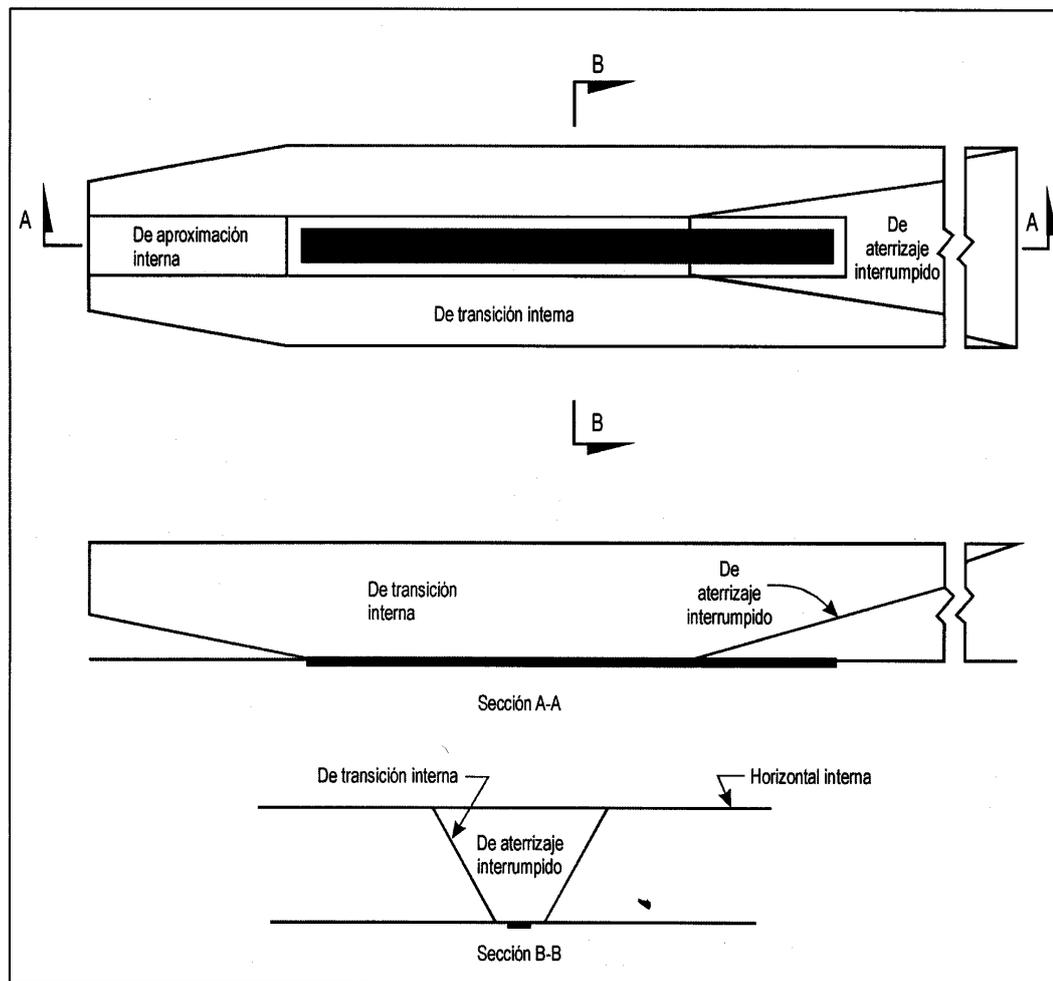


Figura 2.10. Detalle de las diversas superficies limitadoras de obstáculos. Fuente de Información: Convenio de Aviación Civil Internacional - Anexo 14 - Volumen I.

2.3.3. Requisitos relativos a las superficies limitadoras de obstáculos

Con respecto a los requisitos de operabilidad para la pista, ya sea despegue o aterrizaje y tipo de aproximación, las superficies limitadoras de obstáculos resultan conforme a la utilización prevista para la pista y se han de exigir acorde al modo de utilización de la misma.

Puede suceder también que se realicen operaciones en las dos direcciones de la pista, y puede surgir la posibilidad que ciertas superficies queden suprimidas con motivo de los requisitos más rigurosos resultantes de otras superficies más bajas.

Los diferentes tipos de pistas y las superficies limitadoras de obstáculos que están establecidas para las mismas son:

Pistas de vuelo visual

“En las pistas de vuelo visual se establecerán las siguientes superficies limitadoras de obstáculos:

- *superficie cónica;*
- *superficie horizontal interna;*
- *superficie de aproximación; y*
- *superficies de transición”.*

Las alturas y pendientes de las superficies no serán superiores, ni sus otras dimensiones inferiores, a las que se especifican en la Tabla 4-1 del Volumen I del Anexo 14, la que se presenta a continuación.

Tabla 4-1. Dimensiones y pendientes de las superficies limitadoras de obstáculos

PISTAS DE ATERRIZAJE										
Superficies y dimensiones ^a	CLASIFICACIÓN DE LAS PISTAS									
	Aproximación visual				Aproximación que no sea de precisión			Aproximación de precisión		
	Número de clave				Número de clave			Categoría I		Categoría II o III
(1)	1	2	3	4	1,2	3	4	1,2	3,4	3,4
	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
CÓNICA										
Pendiente	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Altura	35 m	55 m	75 m	100 m	60 m	75 m	100 m	60 m	100 m	100 m
HORIZONTAL INTERNA										
Altura	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m	45 m
Radio	2 000 m	2 500 m	4 000 m	4 000 m	3 500 m	4 000 m	4 000 m	3 500 m	4 000 m	4 000 m
APROXIMACIÓN INTERNA										
Anchura	—	—	—	—	—	—	—	90 m	120 m ^e	120 m ^e
Distancia desde el umbral	—	—	—	—	—	—	—	60 m	60 m	60 m
Longitud	—	—	—	—	—	—	—	900 m	900 m	900 m
Pendiente	—	—	—	—	—	—	—	2,5%	2%	2%
APROXIMACIÓN										
Longitud del borde interior	60 m	80 m	150 m	150 m	150 m	300 m	300 m	150 m	300 m	300 m
Distancia desde el umbral	30 m	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m
Divergencia (a cada lado)	10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Primera sección										
Longitud	1 600 m	2 500 m	3 000 m	3 000 m	2 500 m	3 000 m	3 000 m	3 000 m	3 000 m	3 000 m
Pendiente	5%	4%	3,33%	2,5%	3,33%	2%	2%	2,5%	2%	2%
Segunda sección										
Longitud	—	—	—	—	—	3 600 m ^b	3 600 m ^b	12 000 m	3 600 m ^b	3 600 m ^b
Pendiente	—	—	—	—	—	2,5%	2,5%	3%	2,5%	2,5%
Sección horizontal										
Longitud	—	—	—	—	—	8 400 m ^b	8 400 m ^b	—	8 400 m ^b	8 400 m ^b
Longitud total	—	—	—	—	—	15 000 m	15 000 m	15 000 m	15 000 m	15 000 m
DE TRANSICIÓN										
Pendiente	20%	20%	14,3%	14,3%	20%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%
DE TRANSICIÓN INTERNA										
Pendiente	—	—	—	—	—	—	—	40%	33,3%	33,3%
SUPERFICIE DE ATERRIZAJE INTERRUMPIDO										
Longitud del borde interior	—	—	—	—	—	—	—	90 m	120 m ^e	120 m ^e
Distancia desde el umbral	—	—	—	—	—	—	—	—	1 800 m ^d	1 800 m ^d
Divergencia (a cada lado)	—	—	—	—	—	—	—	10%	10%	10%
Pendiente	—	—	—	—	—	—	—	4%	3,33%	3,33%

a. Salvo que se indique de otro modo, todas las dimensiones se miden horizontalmente.
b. Longitud variable (véase 4.2.9 ó 4.2.17).
c. Distancia hasta el extremo de la franja.
d. O distancia hasta el extremo de pista, si esta distancia es menor.
e. Cuando la letra de clave sea F [Columna (3) de la Tabla 1-1], la anchura se aumenta a 155 m. Véase la Circular 301 de la OACI — *Nuevos aviones más grandes — Transgresión de la zona despejada de obstáculos: Medidas operacionales y estudios aeronáuticos*, para obtener información sobre los aviones de letra de clave F equipados con aviónica digital para ofrecer mandos de dirección para mantener una ruta establecida durante una maniobra de "motor y al aire".

Figura 2.11. Tabla 4-1 con dimensiones y pendientes de las superficies limitadoras de obstáculos. Fuente de Información: Convenio de Aviación Civil Internacional - Anexo 14 - Volumen I.

No se permitirá la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de una superficie de aproximación o de una superficie de transición excepto cuando, basados en la opinión de la autoridad competente, el nuevo objeto o el objeto agrandado esté apantallado por un objeto existente e inamovible.

La misma recomendación resulta para los objetos con respecto a la superficie cónica o de la superficie horizontal interna, excepto cuando estuviera apantallado por otro objeto existente e inamovible y que tras un estudio aeronáutico quedara demostrado que no se ve comprometida la seguridad de las operaciones de aviones.

Cuando se efectúe la propuesta de llevar adelante nuevas construcciones, debería tenerse en cuenta la posibilidad de una futura pista de aproximación por instrumentos y la consiguiente necesidad de contar con superficies limitadoras de obstáculos más restrictivas.

Pistas para aproximaciones que no son de precisión

“En las pistas para aproximaciones que no son de precisión se establecerán las siguientes superficies limitadoras de obstáculos:

- *Superficie cónica;*
- *Superficie horizontal interna;*
- *Superficie de aproximación; y*
- *Superficies de transición”.*

Las alturas y pendientes de las superficies no serán superiores, ni sus otras dimensiones inferiores, a las que se especifican en la Tabla antes mencionada.

Se recomienda además, evitar la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de una superficie de aproximación, dentro de la distancia de 3.000 m del borde interior o por encima de una superficie de transición, excepto cuando la opinión de la autoridad competente exprese que el nuevo objeto esté apantallado por un objeto inamovible.

Es posible además encontrar como recomendación que no se debe permitir el emplazamiento de nuevos objetos, ni acrecentar los existentes, por encima de la superficie de aproximación, a partir de un punto situado más allá de 3.000 m del borde interno, o por encima de la superficie cónica o de la superficie horizontal interna, salvo que la opinión de la autoridad competente dijera que tal objeto está apantallado por otro objeto fijo e inamovible.

Otra de las recomendaciones establece que en la medida de lo posible, deberían eliminarse los objetos existentes que sobrepasen las superficies enumeradas, excepto si la opinión de la autoridad competente es contraria a ello y basada en un estudio aeronáutico completo.

Pistas para aproximaciones de precisión

Respecto a las pistas para aproximaciones de precisión se distinguen dos grupos, uno de ellos compuesto por las pistas de Categoría I, para las cuales se establecerán las siguientes superficies limitadoras de obstáculos:

- *“Superficie cónica;*
- *Superficie horizontal interna;*
- *Superficie de aproximación; y*
- *Superficies de transición”.*

En el segundo grupo se encuentran las pistas de aproximaciones de precisión de Categoría II o III, quedando establecidas las siguientes superficies limitadoras de obstáculos:

- *“Superficie cónica;*
- *Superficie horizontal interna;*
- *Superficie de aproximación y superficie de aproximación interna;*
- *Superficies de transición;*
- *Superficies de transición interna; y*
- *Superficie de aterrizaje interrumpido”.*

Las alturas y pendientes de las superficies no serán superiores, ni sus otras dimensiones inferiores, a las que se especifican en la Tabla 4-1, excepto en el caso de la sección horizontal de la superficie de aproximación, resultando la superficie de aproximación horizontal a partir del punto en el que la pendiente de 2,5% corta:

- “a) Un plano horizontal a 150 m por encima de la elevación del umbral; o
- b) El plano horizontal que pasa por la parte superior de cualquier objeto que determine el límite de franqueamiento de obstáculos; tomándose el que sea mayor”.

El Anexo 14 en su Volumen I estipula que no se permitirán la presencia objetos fijos por encima de la superficie de aproximación interna, de la superficie de transición interna o de la superficie de aterrizaje interrumpido, con excepción de los objetos frangibles o partibles que, por su función, deban estar situados en la franja.

Asimismo, indica que no está permitida la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de las superficies de aproximación, transición, cónica y horizontal interna, excepto cuando según la autoridad competente el nuevo

objeto o el objeto agrandado se encuentre apantallado por un objeto inamovible, esto fundado en un estudio aeronáutico, en el que se demuestre que el objeto no compromete la seguridad, ni afecta la regularidad de las operaciones de los aviones.

Se recomienda que en lo posible, deben ser eliminados los objetos existentes que sobresalgan por encima de la superficie de aproximación, de la superficie de transición, de la superficie cónica y de la superficie horizontal interna.

Pistas destinadas al despegue

Para las pistas empleadas para el despegue, se establece que la superficie limitadora de obstáculos será la superficie de ascenso en el despegue.

Se especifica que las dimensiones de las superficies no serán inferiores a las que se indican en la Tabla 4-2 antes indicada, no estando permitida la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de una superficie de ascenso en el despegue.

Con el objeto de facilitar la visualización de las superficies antes descritas se presenta el siguiente gráfico, en el que es posible distinguir algunas de las especificaciones técnicas antes señaladas para los distintos tipos de pistas y su eventual forma de utilización.

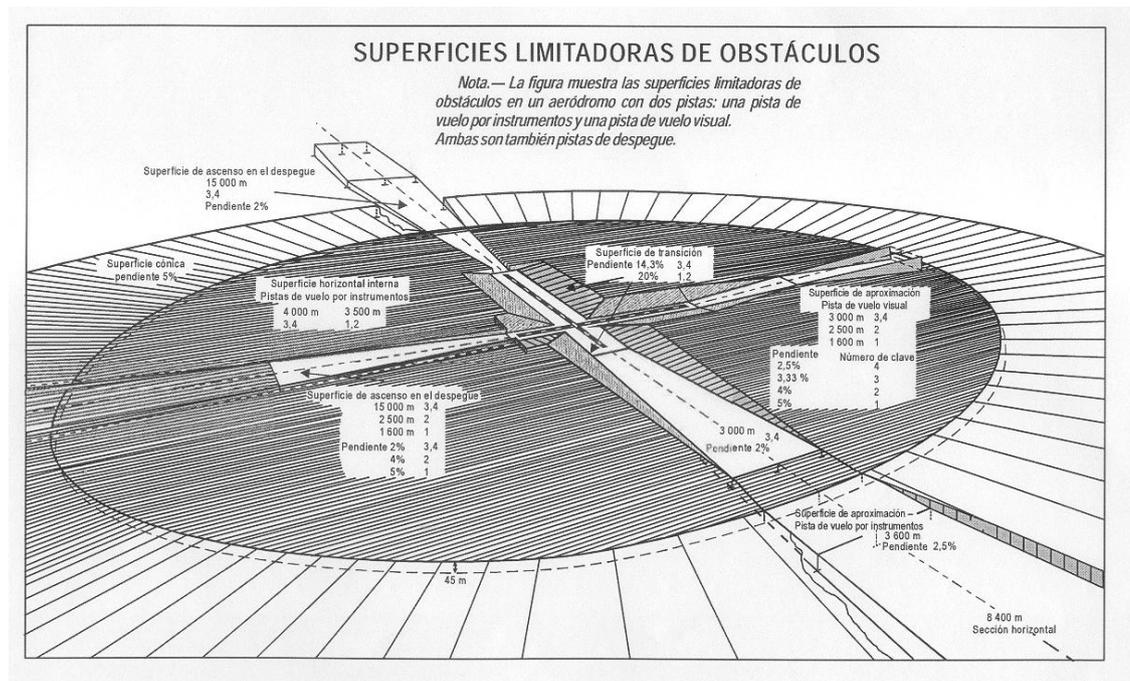


Figura 2.12. Representación de las diversas superficies limitadoras de obstáculos. Fuente de Información: Convenio de Aviación Civil Internacional - Anexo 14 - Volumen I.

2.3.4. Restricciones al dominio para la seguridad aeronáutica

A los efectos de que las operaciones aéreas se efectúen con seguridad, el artículo 30° del Código Aeronáutico establece que *“se entiende por superficies de despeje de obstáculos, a las áreas imaginarias, oblicuas y horizontales, que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, tendientes a limitar la altura de los obstáculos a la circulación aérea.”*

Además el artículo 31° del Código Aeronáutico exige que *“en las áreas cubiertas por la proyección vertical de las superficies de despeje de obstáculos de los aeródromos públicos y sus inmediaciones, las construcciones, plantaciones, estructuras e instalaciones de cualquier naturaleza no podrán tener una altura mayor que la limitada por dichas superficies, ni constituir un peligro para la circulación aérea.”*

En base a estos dos artículos, surgen las restricciones al dominio para los sectores aledaños a los aeródromos, es decir respetando la geometría de las superficies de despeje ya descritas conforme las características específicas de cada aeropuerto.

La autoridad aeronáutica correspondiente, será la encargada de establecer las superficies de despeje de obstáculos, para los diferentes aeródromos públicos existentes o los que han construirse en el futuro. Además, todas las construcciones, plantaciones y obras nuevas deben ajustarse a las correspondientes limitaciones al dominio fijadas.

El Código de Aeronáutico, en su artículo 35°, establece como obligación para los dueños de las propiedades próximas a los aeródromos, realizar la señalización de los obstáculos que pueden representar algún peligro para la circulación aérea, resultando los gastos de instalación y mantenimiento a cuenta de los propietarios.

Este tipo de restricciones contenidas en el Código de Aeronáutico, se imponen sobre el derecho de propiedad por una razón de interés general, como es la aeronavegación segura; y generan la presencia de otros *objetos territoriales legales* sobre la parcela.

La siguiente figura muestra una porción de registro gráfico catastral en la que se representan *objetos territoriales legales* que resultarían de la registración de las superficies de despeje:

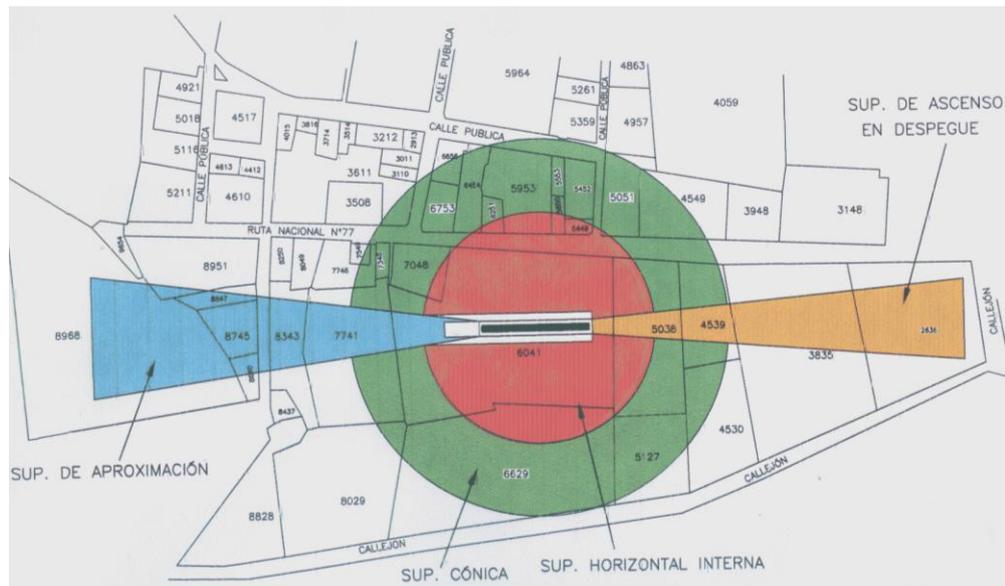


Figura 2.13. Representación de las diversas superficies limitadoras de obstáculos que generan restricciones en las parcelas circundantes.

Se aprecia en la figura anterior, las superficies de despeje de obstáculos tales como ser la superficie horizontal interna, la superficie cónica, y las superficies de aproximación y de despegue, generan restricciones al dominio en las parcelas del entorno al aeródromo, como resultado de que tales superficies traspasan los límites de la parcela ocupada por el mismo, implica a los propietarios vecino la obligación de no efectuar la construcción de edificaciones o agrandar las existentes por encima de tales planos de despeje, tal como estipula el Anexo 14 del Convenio de Aviación Civil Internacional al cual se encuentra adherida la República Argentina.

Se pueden observar, además, en el gráfico precedente que algunas parcelas están afectadas por más de una de estas superficies de despeje; por lo tanto se hace necesario conocer todas las restricciones al dominio sobre cada una de las parcelas, las que deben de estar bien definidas en los registros catastrales. Ello permitirá al titular actual del inmueble o a los futuros adquirentes, conocer hasta que niveles puede proyectar sus construcciones o agrandar las ya emplazadas, coadyuvando de esta manera el registro catastral a la seguridad jurídica tan anhelada por la Ley Nacional de Catastro.

En cada aeropuerto la autoridad aeronáutica correspondiente será la encargada de establecer las superficies de despeje de obstáculos, es por ello, que una vez fijadas tales superficies se podrá determinar el alcance de las restricciones, resultando factible la identificación y registración catastral de los *objetos territoriales legales*.

2.4. Objetos territoriales legales por Servidumbres Administrativas

El Código Civil de la República Argentina define las servidumbres activas como un derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en base al cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.

Según Luis Castelli¹² en las servidumbres activas deben darse las condiciones siguientes:

- *“Existencia mínima de dos inmuebles (fundo dominante y fundo sirviente).*
- *Que los inmuebles pertenezcan a distintos propietarios.*
- *La servidumbre debe inscribirse en el Registro de Inmuebles para ser oponible frente a terceros”.*

El mismo autor señala que en el ámbito de las limitaciones a la propiedad privada en razón del interés público, se hallan las servidumbres administrativas, las que a diferencia de las antes descriptas, presentan las características siguientes:

- *“No implican la existencia de un fundo dominante, son simples restricciones al derecho de propiedad, teniendo como objeto la utilidad pública.*
- *Las servidumbres administrativas están fuera del comercio. No se extinguen ni por prescripción ni por convención.*
- *Las servidumbres administrativas pueden consistir en una obligación de hacer. Es decir que el propietario sujeto a una servidumbre administrativa que le obliga a hacer alguna acción, se libera de tal deber si abandona el bien sobre el cual recae la servidumbre”.*

Se puede decir que las servidumbres administrativas recaen sobre un inmueble, significando una limitación razonable del derecho de propiedad de su titular, el que se ve restringido en su uso y goce.

2.4.1. Servidumbres Administrativas de Electroducto

Durante el proceso de reforma del Estado de la década del 90’, en el sector eléctrico ocurrieron importantes transformaciones, como resultado de declarar sujetas a privatización las empresas del Estado vinculadas al sector.

¹² Castelli, Luis. Conservación de la Naturaleza en Tierras de Propiedad Privada. Turner Foundation. Buenos Aires – Argentina, 2001.

La Ley Nacional N° 19.552 y su modificatoria Ley Nacional N° 24.065, conforman el marco regulatorio en materia de generación, transporte, distribución y demás aspectos vinculados con la energía eléctrica.

Según Héctor Pozo Gowland¹³ la aplicación de las leyes mencionadas, ha generado un gran número de nuevas relaciones jurídicas, tanto entre los generadores, transportistas y distribuidores entre sí y de éstos con los usuarios, como así también, con los propietarios de los bienes afectados con motivo del desarrollo de las actividades antes detalladas. Este es el caso de los propietarios de inmuebles cuyo dominio se halla restringido por la existencia de servidumbres de electroducto impuestas por razones de interés público.

Tales servidumbres administrativas de electroductos, son necesarias para asegurar que se cumpla con la prestación del servicio de electricidad, y dan origen así a otro tipo de *objetos territoriales legales*, que son los que surgen de las restricciones al dominio impuestas por las servidumbres de electroducto.

La Ley Nacional N° 19.552, en su artículo 2° establece que “*designase con el nombre de electroducto todo sistema de instalaciones, aparatos o mecanismos, destinados a transmitir, transportar y transformar energía eléctrica*”, como resultado de la creación de estas instalaciones, se constituirán sobre los terrenos afectados las correspondientes servidumbres administrativas, las que ocasionan restricciones y limitaciones al dominio que según lo expresa el artículo 3° resultan necesarias para “*construir, conservar, mantener, reparar, vigilar y disponer todo sistema de instalaciones, cables, cámaras, torres, columnas, aparatos y demás mecanismos destinados a transmitir, transportar, transformar o distribuir energía eléctrica*”.

Se puede decir que la servidumbre administrativa de electroducto, forma una limitación al dominio de la propiedad privada, afectando la “exclusividad”, característica primordial del dominio. Por lo tanto, se diferencian de las restricciones administrativas que inciden en el carácter “absoluto” del dominio, como así también de las expropiaciones, las que alcanzan su perpetuidad.

El autor citado precedentemente, distingue que la servidumbre administrativa de electroducto presenta las características siguientes:

- “*Continua (por su modalidad no necesita de un hecho actual del hombre).*”

¹³ Pozo Gowland, Héctor. Servidumbre Administrativa de Electroducto. Revista de Derecho Administrativo - Depalma. Volumen 4 - N° 11. Buenos Aires – Argentina, 1992.

- *Aparente (se revela por signos exteriores)*
- *Es al mismo tiempo positiva y negativa, por cuanto el titular del predio afectado asume las obligaciones de “dejar hacer”, en referencia a la construcción de las instalaciones; y de “no hacer”, ya que no puede realizar construcciones a alturas prefijadas o la plantación de ciertas especies vegetales”.*

Conforme a las leyes antes citadas, se trata de una servidumbre legal, la que se constituye en favor de subestaciones eléctricas, líneas de transporte de energía eléctrica, y distribuidores de energía eléctrica que estén sujetos a jurisdicción nacional.

Se aprecia en el artículo 4° de la Ley Nacional N° 19.552, que el Estado Nacional o las Empresas Concesionarias serán encargadas de definir la traza del tendido de la línea eléctrica, la que en su desarrollo afectará parcelas de los particulares. Todo el proyecto y los planos pertinentes de la obra a realizar, como así también de las instalaciones complementarias a construir, será aprobado por el Ente Nacional Regulador de la Electricidad. La aprobación del proyecto implica la eminente afectación de las parcelas alcanzadas por la servidumbre administrativa de electroducto, dejando establecido el artículo 4°, que tal situación amerita *“el derecho a su anotación en el respectivo Registro de Propiedad y en la Dirección de Catastro”*.

Según el artículo 5° de la Ley Nacional N° 19.552, el titular de la servidumbre de electroducto puede solicitar a la autoridad de aplicación que establezca las restricciones al dominio para la superficie sometida a la servidumbre, de acuerdo al proyecto aprobado por la misma. Tales limitaciones al dominio comprenden las zonas de seguridad mínimas y máximas, las que serán necesarias para la construcción, mantenimiento y vigilancia del electroducto.

El artículo 6° de la Ley Nacional N° 19.552, exige que el titular de la servidumbre notifique fehacientemente a los propietarios de las parcelas afectadas, las que serán identificadas en base al proyecto aprobado.

Para aquellos casos en que se ignore quién es el propietario del predio o cuál es su domicilio, el artículo 7° establece que la notificación puede efectuarse por edictos a publicar por tres días en el Boletín Oficial de la jurisdicción que corresponda; de no resultar esto posible por falta del mismo, se efectuará por un periódico de distribución en el municipio en que se encuentre ubicado el predio.

Completada la etapa de la notificación y atento a lo que especifica el artículo 16°, el propietario y el ocupante del predio afectado quedan obligados a permitir el acceso al inmueble por parte del titular de la servidumbre, a su personal o terceros debidamente autorizados, como así también, el ingreso de los materiales y elementos de transporte que exijan la ejecución de la obra, su conservación y reparación.

En el artículo 17° de la Ley Nacional N° 19.552 queda expresado cómo la servidumbre de electroducto afecta el carácter exclusivo del dominio, ya que conforme al mismo, el propietario de la parcela afectada puede ejercer su derecho siempre que no dificulte el ejercicio regular y los derechos del titular de la servidumbre.

La servidumbre administrativa de electroducto queda constituida definitivamente con el acuerdo entre el propietario del inmueble y el titular de la servidumbre, acompañado de la celebración del correspondiente convenio; y caduca cumplido los diez años de la anotación correspondiente, si no se hace uso efectivo de la misma, acompañado de la falta de ejecución de las respectivas obras.

La Ley Nacional N° 19.552 en el artículo 19° establece que si una vez construido el electroducto, no hubiere un camino adecuado para su regular vigilancia o conservación, la servidumbre administrativa de electroducto comprende además una servidumbre de paso para cumplir con tales fines.

2.4.1.1. Limitaciones al dominio por Servidumbres Administrativas de Electroducto

Analizaremos a continuación el caso específico para las líneas de transporte de energía, por tener las mismas un extenso desarrollo longitudinal afectando gran cantidad de parcelas, ya que resulta fundamental conocer cual es el ancho de las zonas comprendidas por las servidumbres de electroducto.

El ancho de las zonas que abarcan las servidumbres de electroducto varía según lo siguiente:

- Forma de las torres que sostienen las líneas aéreas (delta o mástil).
- Potencia de la transmisión (500 Kv, 132 Kv, 13,2 Kv).
- Cantidad de líneas paralelas.

Tales aspectos técnicos hacen cambiar en general el ancho de la franja afectada, sumado a que la autoridad de aplicación puede autorizar al titular de la servidumbre a instalar alambrados y tranqueras, necesarias estas para acceder a la franja, como así

también para separarla de fincas vecinas, esto para evitar posibles inconvenientes durante la construcción de la línea y su posterior mantenimiento.

Se deduce que la franja de las servidumbres administrativas de electroducto se compone por la sumatoria de las franjas de seguridad máxima y media, para las cuales se establecen diferentes tipos de restricciones al dominio, lo que se representa en la figura siguiente:

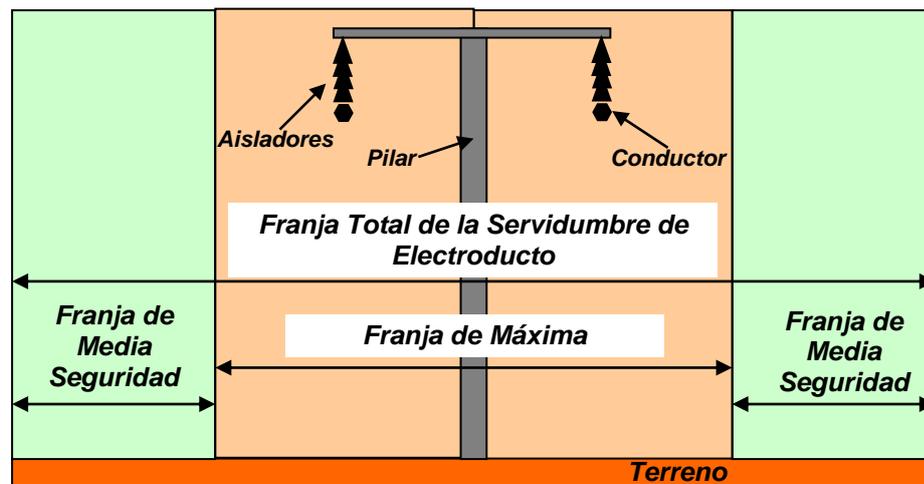


Figura 2.14. Constitución de la franja de las servidumbres administrativas de electroducto.

Generalmente en la franja de seguridad máxima del electroducto no se permiten construcciones de ningún tipo, ni instalar molinos, antenas, mástiles, carteles publicitarios, garitas de vigilancia, etc. Tampoco se permiten plantas o especies arbóreas que superen o puedan superar en su crecimiento natural una altura determinada. También se prohíben actividades tales como quema de vegetales o cualquier tipo de materiales, el manipular combustibles, efectuar voladuras de terrenos con explosivos, etc.

Por otra parte, en la franja de seguridad media de la servidumbre de electroducto, no se podrán efectuar instalaciones o plantaciones de especies que por su caída puedan producir daños en las instalaciones de la línea. Dentro de ésta franja está permitida la construcción de viviendas de una sola planta, sin terrazas accesibles, ni balcones que sobresalgan.

Como ejemplo, se puede mencionar la Servidumbre Administrativa de Electroducto a favor de “TRANSNOA S.A.”, en la traza de la línea de 132 Kv que une las Estaciones Transformadoras de Güemes y Salta Norte en la Provincia de Salta

2.4.1.2. Servidumbres de Electroducto de TRANSNOA S.A tramo de Estaciones Transformadoras Güemes y Salta Norte - Provincia de Salta

El Directorio del Ente Nacional Regulador de la Electricidad (E.N.R.E.) es el encargado de dictar la resolución que aprueba en los términos de la Ley Nacional N° 19.552 la servidumbre administrativa de electroducto, en cumplimiento de las funciones asignadas en el artículo 56 de la Ley Nacional N° 24.065.

En el marco de las actuaciones Expediente E.N.R.E. N° 10324/2001, surge la Resolución E.N.R.E. N° 043/2002, que aprueba la afectación a servidumbre administrativa de electroducto, para el trazado de la línea de 132 Kv que une las Estaciones Transformadoras de Güemes y Salta Norte, ambas de la Provincia de Salta.

En el artículo 3° del citado acto administrativo la afectación de la servidumbre administrativa de electroducto se constituye a favor de “TRANSNOA S.A.”, estipulando además que ésta deberá efectuar por sí o por contrato de terceros, los trámites estipulados en la Ley Nacional N° 19.552, y en el artículo 4° establece que “TRANSNOA S.A.” debe notificar fehacientemente de la Resolución a los propietarios de los predios afectados, poniendo en su conocimiento de los derechos que le corresponden a “TRANSNOA S.A.” y las restricciones al dominio para las propiedades afectadas.

En el artículo 2° de la Resolución del E.N.R.E. N° 043/2002, se deja especificado que las propiedades afectadas por la servidumbre administrativa de electroducto, las que quedan sometidas a lo establecido en los artículos 3°, 16° y 19° de la Ley Nacional N° 19.552, sumado a las restricciones y limitaciones al dominio que detallamos a continuación:

“a) Para los tramos comprendidos entre las progresivas 0 a 8460 y 28015 a 32031 se establece la franja de máxima seguridad cuyo ancho se fija en veinticuatro con cincuenta metros (24,50 m), 12,25 m a cada lado del eje de la línea y dos franjas de media seguridad adyacentes a la anterior, de cinco metros (5m) de ancho.

- b) *Para el tramo comprendido entre las progresivas 8460 a 28015, el ancho de la franja de máxima seguridad se fija en veintiseis con cincuenta metros (26,50 m), 13,25 m a cada lado del eje de la línea, y dos franjas de media seguridad adyacentes a la anterior, de cinco metros (5m) de ancho.*
- c) *Para las zonas urbanas comprendidas entre las progresivas 3203 hasta la E.T. Salta Norte, donde las estructuras tienen una disposición coplanar vertical (“en bandera”), la franja de servidumbre tendrá un ancho de catorce con treinta metros (14,30m).*
- d) *Para las franjas de máxima seguridad se establecen las siguientes restricciones al dominio:*
- i) no se permitirán construcciones de ningún tipo;*
 - ii) no se admitirán especies arbóreas que en algún momento de su desarrollo puedan alcanzar una altura mayor de cuatro metros (4 m), ni tampoco mástiles, antenas, molinos o cualquier otro elemento que sobrepase la altura indicada;*
 - iii) no se permitirá la circulación de maquinarias o vehículos de porte mayor a cuatro metros (4 m). los escapes de gases o de material de cosecha de maquinarias no podrán aproximarse a menos de tres metros (3 m) de cualquiera de los conductores;*
 - iv) no se permitirá la quema de pastizales u otro tipo de cultivo o material debiendo los propietarios adoptar los recaudos necesarios para evitarlas;*
 - v) no se permitirá el manipuleo de combustible.*
- e) *En las franjas de media seguridad sólo se admitirán construcciones de una sola planta sin balcones ni terrazas accesibles.*
- Para las franjas de seguridad media y en toda la zona aledaña a las mismas no se permitirán árboles, mástiles, antenas o cualquier tipo de elementos que, en su caída, puedan ocasionar daños a la línea.”*

Se puede observar o deducir que todo el desarrollo de la traza está comprendido desde la progresiva 0 a la 32.031, presentando un tratamiento diferente para los tramos entre las progresivas 0 a 8460 y 28015 a 32031; y el tramo comprendido entre las progresivas 8460 a 28015, además también se les da un tratamiento diferente a las zonas urbanas comprendidas entre las progresivas 3203 y la Estación Transformadora Salta Norte.

Esta información queda sintetizada en el cuadro siguiente:

Tramo	Franja de Máxima Seguridad	Franjas de Media Seguridad	Ancho Total de la Servidumbre
Progresivas 0 a 8460 y Progresivas 28015 a 32031	24,50 metros (12,25 m a cada lado del eje de la línea)	5,00 metros (Dos franjas adyacentes)	34,50 metros
Progresivas 8460 a 28015	26,50 metros (13,25 m a cada lado del eje de la línea)	5,00 metros (Dos franjas adyacentes)	36,50 metros
Progresiva 3203 y E.T. Salta Norte	-----	-----	14,30 metros

Tabla 2.2. Dimensiones de la franja de seguridad para los diferentes tramos de la Servidumbre de Electroducto Güemes - Salta Norte.

Los incisos d) y e) del artículo 2º incisos de la Resolución E.N.R.E. N° 043/2002, se refieren a las restricciones al dominio, las que pueden sintetizarse del modo siguiente:

Franja de Máxima Seguridad

No se permiten:

- Construcciones de ningún tipo.
- Plantar especies arbóreas mayores a 4m.
- Plantar especies arbóreas mayores a 4m.
- Mástiles, antenas, molinos, etc. mayores a 4m.
- Circular con maquinarias o vehículos con porte mayor a 4m.
- Escapes de gases que se aproximen a menos de 3 m a los conductores.
- Materiales de cosecha que se aproximen a menos de 3 m a los conductores.
- Quema de pastizales u otro tipo de cultivo o material.
- Manipuleo de combustible.

Franja de Media

- Se permiten construcciones de una planta sin balcones ni terrazas accesibles.
- En la franjas de seguridad media y sectores aledaños no se permitirán árboles, mástiles, antenas o otros elementos que con la caída puedan dañar la línea.

En general será la autoridad de aplicación la encargada de establecer la franja de seguridad y las correspondientes restricciones al dominio, las que conforman *objetos territoriales legales* que deben ser incorporados en los registros catastrales cumpliendo con lo establecido en la Ley Nacional N° 26.209.

2.4.2. Servidumbres Administrativas de Gasoducto

Las servidumbres administrativas contienen restricción al dominio que pueden ser constituidas por el Estado, sobre un inmueble propiedad de un particular o bien sobre un inmueble del dominio privado del Estado, con la finalidad de servir a un uso público o caracterizado por la utilidad pública.

En cuanto al concepto de servidumbres administrativas, Guillermo A. Borda¹⁴ expresa que *“pueden definirse como un derecho real de carácter público por el cual se imponen ciertas restricciones al dominio de inmuebles de propiedad particular en razón de necesidades o conveniencia pública”*

Se distingue de la servidumbre civil porque requiere obligatoriamente un acto administrativo que le de nacimiento; otra particularidad de esta servidumbre es que no existe necesariamente un fundo dominante.

Se diferencia también de las servidumbres mineras, ya que estas son instituidas a favor de los particulares que poseen una concesión minera, sin constituir un servicio público ni tener una utilidad pública. Eso sí, existe un interés público, que es que la actividad minera prevalezca sobre los derechos de propiedad civil.

El artículo 22° de la Ley Nacional N° 24.076 establece que *“Los transportistas y distribuidores gozarán de los derechos de servidumbre previstos en los Artículos 66° y 67° de la Ley 17.319”* los que transcribimos a continuación:

“Artículo 66°: Los permisionarios y concesionarios instituidos en virtud de lo dispuesto en las secciones 2°, 3° y 4° del título II de esta Ley, a los efectos del ejercicio

¹⁴ Borda, Guillermo A. Manual de Derechos Reales. Cuarta Edición Revisada y Actualizada. Editorial Perrot. Buenos Aires – Argentina, 1994.

de sus atribuciones tendrán los derechos acordados por el Código de Minería de los artículos 42 y siguientes, 48 y siguientes, y concordantes de ambos, respecto de los inmuebles de propiedad fiscal o particular ubicados dentro o fuera de los límites del área afectada por sus trabajos.

Las pertinentes tramitaciones se realizarán por intermedio de la autoridad de aplicación, debiendo comunicarse a las autoridades mineras jurisdiccionales, en cuanto corresponda, las resoluciones que se adopten.

La oposición del propietario a la ocupación misma o su falta de acuerdo con las indemnizaciones fijadas, en ningún caso será causa suficiente para suspender o impedir los trabajos autorizados, siempre que el concesionario afiance satisfactoriamente los eventuales perjuicios.

Artículo 67º: El mismo derecho será acordado a los permisionarios y concesionarios cuyas áreas se encuentren cubiertas por las aguas de mares, ríos, lagos o lagunas con respecto a los terrenos costeros colindantes con dichas áreas o de la costa más cercana a éstas, para el establecimiento de muelles, almacenes, oficinas, vías de comunicación y transporte y demás instalaciones necesarias para la buena ejecución de los trabajos.”

En el Título II, al que hace referencia el artículo 62º, se establecen los derechos y obligaciones principales; y más específicamente en las secciones 2º, 3º y 4º se dispone acerca de Permisos de Exploración, Concesiones de Explotación y Concesiones de Transporte respectivamente.

En el artículo 39º se especifica que la concesión de transporte confiere el derecho de *“trasladar hidrocarburos y sus derivados por medios que requieran instalaciones permanentes, pudiéndose construir y operar a tal efecto oleoductos, gasoductos, poliductos, plantas de almacenaje y de bombeo o compresión; obras portuarias, viales y férreas; infraestructuras de aeronavegación y demás instalaciones y accesorios necesarios para el buen funcionamiento del sistema con sujeción a la legislación general y normas técnicas vigentes”*.

Por otra parte, el artículo 40º indica que las concesiones de transporte serán otorgadas por el Poder Ejecutivo, a aquellas personas físicas o jurídicas que reúnan los requisitos preestablecidos.

La Ley Nacional N° 24.076, en su artículo 52º inciso “k” establece que es función y facultad del Ente Nacional Regulador del Gas (E.N.A.R.GAS) *“Autorizar las*

servidumbres de paso mediante los procedimientos aplicables, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 22 y otorgar toda otra autorización prevista en la presente Ley”.

Por otra parte, en el inciso “m” del artículo antes mencionado, obliga a E.N.A.R.GAS a *“velar por la protección de la propiedad, el medio ambiente y la seguridad pública, en la construcción y operación de los sistemas de transporte y distribución de gas natural, incluyendo el derecho de acceso a la propiedad de productores, transportistas, distribuidores y consumidores previa notificación, a efectos de investigar cualquier amenaza potencial a la seguridad y conveniencia pública.”*

Del análisis de las Leyes Nacionales N° 17.319 y 24.076, surge que las autoridades de aplicación para los hidrocarburos y la industria del gas son distintas, resultando las mismas la Secretaría de Energía y el Ente Nacional Regulador del Gas (E.N.A.R.GAS) respectivamente.

En segundo lugar, una diferencia sustancial, es que las servidumbres de la Ley de hidrocarburos no se constituyen a favor de un servicio público, mientras que por el contrario las servidumbres para el transporte y distribución de gas por cañerías si tienen tal finalidad.

Las servidumbres para el transporte y distribución de gas constituidas en base a la Ley Nacional N° 24.076 si bien son derivadas de las servidumbres mineras, a cuyo código remite la misma ley, a diferencia de las hidrocarburíferas son de carácter administrativo tanto por la autoridad que emite el acto constitutivo como por su finalidad, la que persigue brindar un servicio público.

Se caracterizan, además, por ser onerosas, continuas, subsisten mientras permanecen operando y pueden o no ser aparentes; están sometidas a la autoridad del E.N.A.R.GAS y a la revisión por parte de la Justicia Federal.

El Decreto 1738/92 reglamenta la Ley Nacional N° 24.076 y establece respecto del artículo 22° que *“los propietarios u ocupantes por cualquier título de los inmuebles afectados tendrán derecho a ser indemnizados por los perjuicios que origine la constitución de las servidumbres, sin que en ningún caso puedan oponerse a su constitución y/o registración. Los propietarios u ocupantes no podrán oponerse a la ocupación de los inmuebles afectados a la servidumbre a los efectos de la construcción, uso y mantenimiento de las instalaciones utilizadas en el servicio*

público, siempre que el Prestador respectivo afiance satisfactoriamente, mediante caución juratoria prestada ante el Ente, los eventuales perjuicios”.

Establece además que los Registros de la Propiedad Inmueble deben consignar en los certificados y constancias registrales que emitan la existencia de tal servidumbre administrativa, incluso aún cuando E.N.A.R.GAS informe que las mismas estuviesen en trámite.

Las limitaciones impuestas por las servidumbres administrativas de gasoducto son diferentes conforme a las características de las cañerías de gas.

2.4.2.1. Restricciones al dominio por Servidumbres Administrativas de Gasoductos

Como resultado del proceso de transporte y distribución de gas natural, propietarios de un gran número de parcelas afectadas por el desarrollo de estas actividades, ven restringido su derecho por la existencia de servidumbres administrativas de gasoducto.

Tales restricciones dan origen a *objetos territoriales legales* que resultan de constituir las servidumbres administrativas de gasoductos.

La Ley Nacional N° 17.319 de hidrocarburos y Ley Nacional N° 24.076 que regula el transporte y la distribución de gas natural, constituyen el marco legal en la materia.

Las servidumbres administrativas se constituyen a favor de un concesionario privado, en el marco de una actividad como la de proveer gas natural que le compete al Estado, como titular principal de los servicios públicos.

Las Leyes Nacionales N° 17.319 y 24.076, conjuntamente con las Normas Argentinas Mínimas de Seguridad aplicables en el transporte y distribución de gas natural y otros gases por cañerías, conocidas como N.A.G.-100¹⁵, definen la zona de seguridad para las servidumbres administrativas de gasoducto.

Las restricciones al dominio obedecen al interés público y son consecuencia de hacer prevalecer un beneficio para toda la comunidad postergando los intereses de los

¹⁵ Ente Nacional Regulador del Gas. N.A.G.-100 - Normas Argentinas mínimas de seguridad para el transporte y distribución de gas natural y otros gases por cañerías. Buenos Aires – Argentina, 1993.

particulares. No afectan en principio el carácter exclusivo de la propiedad pero si limitan su carácter absoluto.

E.NA.R.GAS ha redactado las Normas Argentinas Mínimas de Seguridad en las que se establecen los estándares de diseño, operación y mantenimiento para todo tipo de instalaciones de transmisión y distribución de gas natural u otros gases por cañerías. Se Incluyen además otros factores que pueden imponer requerimientos adicionales a las especificación para el sistema de cañerías a presión.

Se puede observar en la Tabla 325 i de la N.A.G – 100, que se incorpora a continuación, las franjas de restricción que se deben respetar, tanto para construir como para plantar árboles a ambos lados del eje del gasoducto. Se detallan además, las distancias a otras cañerías y tendidos, oleoductos, propanoductos, poliductos, líneas de alta tensión, cruces de ríos, etc., que responde a aspectos técnicos tales como tipo de trazado, diámetro de la cañería, presión de operación, tipo de instalación y concentración urbana.

TABLA 325 i

DISTANCIAS DE SEGURIDAD

DISTANCIAS MINIMAS (m)

DESDE	HASTA	$\phi \leq 152 \text{ mm (6")}$	$203 \text{ mm (8")} \leq \phi \leq 305 \text{ mm (12")}$	$\phi \geq 355 \text{ mm (14")}$
<p>1) RAMALES DE ALIMENTACION Y LINEAS PRINCIPALES DE RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL</p> <p>Zonas urbanas (trazado clase 3 y 4) *</p> <p>entre 3 y 6 kg/cm² (2,94 a 5,88 bar)</p> <p>entre 6 y 15 kg/cm² (5,88 a 14,71 bar)</p> <p>entre 15 y 25 kg/cm² (14,71 a 24,57 bar)</p> <p>Zonas suburbanas (trazado clase 2 y 3) *</p> <p>entre 3 y 25 kg/cm² (2,94 a 24,57 bar) id. rangos zona urbana</p> <p>entre 25 y 40 kg/cm² (24,57 a 39,22 bar)</p>	<p>Linea de edificación</p>	<p>3</p> <p>6</p> <p>7,5</p> <p>Idem zona urbana</p> <p>10</p>	<p>3</p> <p>7,5</p> <p>10</p> <p>Idem zona urbana</p> <p>15</p>	<p>7,5</p> <p>10</p> <p>15**</p> <p>Idem zona urbana</p> <p>20**</p>
<p>2) GASODUCTOS DE TRANSPORTE</p> <p>Presiones de trabajo superiores a 40 kg/cm² (39,22 bar)</p> <p>Trazado clase 1 y 2*</p> <p>Trazado clase 3*</p> <p>Trazado clase 1, 2 y 3</p> <p>Válvula de bloqueo, entrada y salida de planta compresora</p>	<p>Linea de edificación y limite zona de restricción (sin construcciones)</p> <p>Linea de edificación y limite zona de restricción (sin construcciones)</p> <p>Limite zona sin árboles</p> <p>Cañerías paralelas de gasoductos, propano-ductos, oleoductos, poliductos, etc.**</p> <p>Cañerías paralelas de gasoductos, propano-ductos, oleoductos, poliductos, etc. en cruces de ríos.</p> <p>Planta compresora.</p> <p>Planta compresora</p>	<p>10</p> <p>7,5 #</p> <p>10</p> <p>7,5</p> <p>10</p> <p>..</p> <p>..</p>	<p>15</p> <p>10 #</p> <p>15</p> <p>10 ##</p> <p>10</p> <p>10</p> <p>20</p> <p>100</p> <p>150</p>	<p>**</p> <p>30</p> <p>20 #</p> <p>15 ##</p> <p>25</p> <p>15 ##</p> <p>12,5</p> <p>10</p> <p>30</p> <p>100</p> <p>150</p>
<p>3) RAMALES, LINEAS PRINCIPALES DE RED DISTRIBUCION Y GASODUCTOS DE TRANSPORTE (cualquier clase de trazado)</p>	<p>Lineas A.T. aérea</p> <p>Lineas A.T. subterráneas (excluidos serviductos)</p> <p>Puestas a tierra de líneas A.T.</p>	<p>5</p> <p>0,5</p> <p>0,5 c/10 kV (min. 10)</p>	<p>10</p> <p>1</p> <p>1 c/10 kV (min. 10)</p>	<p>10</p> <p>1</p> <p>1 c/10 kV (min. 10)</p>

Figura 2.15. Tabla 325 i de la N.A.G – 100 del Ente Nacional Regulador del Gas (E.N.A.R.GAS). Fuente de Información: Normas Argentinas Mínimas de Seguridad para el transporte y distribución de gas natural y otros gases por cañerías.

Aspectos técnicos tales como presión y diámetro de las cañerías, hacen variar el ancho de la franja de seguridad, como así también, si el sector que recorre el trazado es urbana o rural y cual es la clase de trazado. En la tabla quedan expresadas en metros las distancias hasta donde puede haber presencia de edificaciones, árboles, cañerías paralelas, líneas de Alta Tensión, etc.

A continuación se presenta un ejemplo concreto para la Servidumbre Administrativa de Gasoducto a favor de Gasoducto Nor Andino Argentina S.A., propietario del Gasoducto NOR ANDINO, ubicado en Departamento Orán de la Provincia de Salta.

2.4.2.2. Servidumbres de Gasoducto Nor Andino Argentina S.A.

El Directorio del Ente Nacional Regulador del Gas (E.NA.R.GAS), en base al marco normativo antes estudiado, se encuentra facultado para el dictado de los actos administrativos que para la constitución de las servidumbres administrativas de gasoductos.

En virtud de ello y de las actuaciones Expediente N° 11013 de fecha 27/07/2006 del Registro del Ente Nacional Regulador del Gas (E.NA.R.GAS), se dicta la Resolución E.NA.R.GAS N° 3694, de fecha 23 de enero de 2007, que en su artículo 1° expresa: *“Constituir servidumbre de paso de gasoducto; de tránsito; y de uso y ocupación por instalaciones de superficie e instalaciones accesorias de mantenimiento a favor de Gasoducto Nor Andino Argentina S.A., propietario del Gasoducto NOR ANDINO, necesaria para la operación y mantenimiento del mismo, así como de las instalaciones de superficie, que será llevada a cabo por Transportadora de Gas del Norte S.A., titular de la licencia de transporte y operadora del Gasoducto NOR ANDINO, sobre el inmueble identificado en el Anexo I que forma parte de la presente resolución, el cual se encuentra ubicado en la provincia de Salta departamento de Orán”*.

Dejando indicado en el mencionado Anexo que se trata de un inmueble que se encuentra ubicado en el Departamento San Ramón de la Nueva Orán (Provincia de Salta), denominado "Finca San Andrés y Santa Cruz", identificado con Matrícula N° 19.593.

En el artículo 2° de la citada Resolución de E.NA.R.GAS, quedan indicadas las características de la zona de seguridad:

“Artículo 2°.- Establecer la zona de seguridad para la operación y mantenimiento del Gasoducto Nor Andino, en el tramo que corre sobre el inmueble detallado en el Anexo I que forma parte de la presente resolución.

Delimitar la zona de seguridad dispuesta, en superposición con la traza del gasoducto, obligándose el / los propietarios a dejar libre de construcciones y de plantaciones de árboles a (i) una distancia de 12,5 metros y 30 metros respectivamente a cada lado del eje del conducto designado como Gasoducto Nor Andino y (ii) un área comprendida dentro de un radio de 150 metros con centro en cada válvula de bloqueo de gasoducto; constituyendo las citadas afectaciones restricciones parciales.

Las restricciones serán totales en las zonas ocupadas por instalaciones de superficie e instalaciones accesorias de mantenimiento....”

El artículo antes indicado, permite elaborar el cuadro que se inserta a continuación, que muestra como se compone la zona de seguridad y cuales son las restricciones para la misma:

Zona de Seguridad	Restricción
12,25 m a cada lado del eje del conducto	No se permiten construcciones de ningún tipo
30,00 m a cada lado del eje del conducto	No se permiten árboles de ningún tipo
150m de radio desde cada válvula de bloqueo	Restricciones parciales
Zonas ocupadas por instalaciones de superficie	Restricciones totales
Zonas ocupadas por instalaciones de mantenimiento	Restricciones totales

Tabla 2.3. Detalle de la zona de seguridad según la Resolución E.NA.R.GAS N° 3694/2007.

En el artículo 3° de la mencionada Resolución, se establece que *“las servidumbres y restricciones al dominio dispuestas en la presente se constituyen durante toda la vigencia de la Licencia otorgada por el Estado Nacional”*, mientras

que el artículo 4° expresa *“la constitución de las servidumbres establecidas en la presente resolución, será sin perjuicio del pago a quien corresponda, de la/s indemnización/es que sean pertinentes”*

Por otra parte, en el artículo 5° establece *“inscríbese la presente resolución administrativa, constitutiva de restricciones al dominio y derechos reales de servidumbre, en los Registros de la Propiedad Inmueble y Catastrales correspondientes.....”* expresando además que se debe dar *“intervención a la Autoridad Minera jurisdiccional; quedando facultado para correr con el diligenciamiento y demás trámites de inscripción Gasoducto Nor Andino Argentina S.A.”*

Como se observa, la autoridad de aplicación E.NA.R.GAS, es quien se encarga de establecer la franja de seguridad en base a las Normas Argentinas Mínimas de Seguridad, como así también, las restricciones al dominio correspondientes, que dan origen a los *objetos territoriales legales* que serán incorporados en los registros catastrales.

2.5. Objetos territoriales legales originados por Ley de Presupuestos Mínimos para la Protección de Bosques Nativos

La Ley Nacional N° 26.331, sancionada el 28 de Noviembre de 2007 y promulgada el 19 de Diciembre del mismo año, establece los Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental.

Tal normativa establece un régimen que presenta dos características sobresalientes; por una parte, la conservación de los bosques nativos mediante el ordenamiento territorial, y por la otra, la creación de un Fondo Nacional para el enriquecimiento y la conservación de los bosque nativos, con el propósito de compensar a aquellas provincias que mediante la preservación de los bosques, prestan un servicio ambiental a las restantes que conforman la Nación.

La Ley Nacional N° 26.331 y su Decreto Reglamentario N° 91, publicado en el Boletín Oficial el 16 de febrero de 2009, pretende que cada una de las provincias de la Nación Argentina, realice el “ordenamiento territorial” de los bosques nativos existentes en cada una de sus jurisdicciones. Un caso concreto es la Provincia de Corrientes que presenta un significativo progreso en la temática.

De la Ley Nacional N° 26.331 y su Decreto Reglamentario N° 91, publicado en el Boletín Oficial en fecha 16 de febrero de 2009, surgen las pautas para realizar el mencionado ordenamiento territorial.

Para garantizar la protección del medio ambiente preservando los bosques nativos y asegurar los servicios ambientales que los mismos brindan a la comunidad, se establecen en la Ley Nacional N° 26.331 y su Decreto reglamentario las restricciones a los derechos de propiedad de los particulares, las que indican las actividades permitidas y el tipo de uso del suelo conforme a las categorías establecidas para los distintos bosques nativos. Serán las autoridades de aplicación de cada jurisdicción, las encargadas de fiscalizar las actividades efectuadas en las parcelas ocupadas por bosque nativos, las que tendrán que ser acordes con la categoría asignada a cada una de las masas forestales identificadas.

Se entiende por “bosques nativos” conforme la Ley Nacional N° 26.331:

“Artículo 2º: A los fines de la presente ley, considéranse bosques nativos a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas maduras, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el

medio que las rodea - suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos-, conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones, que en su estado natural le otorgan al sistema una condición de equilibrio dinámico y que brinda diversos servicios ambientales a la sociedad, además de los diversos recursos naturales con posibilidad de utilización económica.

Se encuentran comprendidos en la definición tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

Quedan exceptuados de la aplicación de la presente ley todos aquellos aprovechamientos realizados en superficies menores a diez (10) hectáreas que sean propiedad de comunidades indígenas o de pequeños productores.”

Por otra parte el Decreto N° 91/2009 reglamentario de la Ley Nacional N° 26.331 establece:

“Artículo 2°.- Quedan comprendidos en el concepto de bosque nativo, aquellos ecosistemas forestales naturales en distinto estado de desarrollo. Los palmares también se consideran bosques nativos.

A los fines de la Ley, del presente Reglamento y de las normas complementarias entiéndese por:

- a) Especie arbórea nativa madura: Especie vegetal leñosa autóctona con un tronco principal que se ramifica por encima del nivel del suelo.*
- b) Bosques nativos de origen secundario: Bosque regenerado naturalmente después de un disturbio drástico de origen natural o antropogénico sobre su vegetación original.*
- c) Comunidades indígenas: Comunidades de los Pueblos Indígenas conformadas por grupos humanos que mantienen una continuidad histórica con las sociedades preexistentes a la conquista y la colonización, cuyas condiciones sociales, culturales y económicas los distinguen de otros sectores nacionales y están total o parcialmente regidos por tradiciones o costumbres propias, conforme lo establecido en el artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional, los tratados internacionales sobre la materia y la normativa vigente.*
- d) Pequeños productores: Quienes se dediquen a actividades agrícolas, apícolas, ganaderas, forestales, turísticas, de caza, pesca y/o recolección, que utilicen mano*

de obra individual o familiar y que obtengan la mayor parte de sus ingresos de dicho aprovechamiento.

e) Comunidades campesinas: Comunidades con identidad cultural propia, efectivamente asentadas en bosques nativos o sus áreas de influencia, dedicadas al trabajo de la tierra, cría de animales, y con un sistema de producción diversificado, dirigido al consumo familiar o a la comercialización para la subsistencia. La identidad cultural campesina se relaciona con el uso tradicional comunitario de la tierra y de los medios de producción. La situación jurídica de los pequeños productores será asimilable, a los efectos de la Ley y el presente Reglamento, a la de las Comunidades Indígenas.

A efectos de hacer valer la excepción prevista en el último párrafo del artículo 2º de la Ley, así como a efectos de requerir los beneficios que prevé la Ley y el presente Reglamento, resultará suficiente respecto de las Comunidades Indígenas, acreditar fehacientemente la posesión actual, tradicional y pública de la tierra, en el marco de la Ley N° 26.160 y su normativa complementaria.”

Conforme se indica en el artículo 4º de la ley, el Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos, es la norma que zonifica territorialmente el área de los bosques nativos existentes en cada jurisdicción, fundando la creación de esta zonificación en los criterios de sostenibilidad ambiental para las diferentes categorías de conservación fijadas por la Ley Nacional N° 26.331. Para el dictado de la norma que establezca el Ordenamiento Territorial de los bosques nativos, se debe realizar la identificación de los mismos y definir geométricamente el contorno de los sectores que estos ocupan.

Desde el momento mismo de la aprobación de la Ley Nacional N° 26.331, nace una restricción al dominio que afecta a todas las parcelas del territorio nacional, atendiendo los términos que emanan del artículo 8º de la misma, el que dispone se suspendan los desmontes hasta tanto se aprueben en las legislaturas provinciales el ordenamiento territorial correspondiente.

2.5.1. Ordenamiento territorial de los bosques nativos

Para que cada una de las Provincias efectúe el “ordenamiento territorial” de los bosques nativos existentes en sus jurisdicciones, debe determinar en principio cual es la ubicación geográfica de sus bosques o “masas forestales”, elaborando para ello la

correspondiente representación cartográfica, la que servirá de base para aplicar los criterios impartidos en el texto de la Ley Nacional N° 26.331.

En el texto del artículo 9° de la Ley Nacional N° 26.331, se establecen los siguientes criterios que se deben aplicar para el ordenamiento territorial:

“Las categorías para la conservación de los bosques nativos son las siguientes:

- *Categoría I (rojo): sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse. Incluirá áreas que por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores biológicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, ameritan su persistencia como bosque a perpetuidad, aunque estos sectores puedan ser hábitat de comunidades indígenas y ser objeto de investigación científica.*
- *Categoría II (amarillo): sectores de mediano valor de conservación, que pueden estar degradados pero que a juicio de la autoridad de aplicación jurisdiccional con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica.*
- *Categoría III (verde): sectores de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad aunque dentro de los criterios de la presente ley.”*

A continuación se presenta una tabla considerando las características principales de cada una de las categorías establecidas en el artículo 9°, a fin de aportar mayor claridad a la descripción realizada precedentemente.

Categorías	Conservación de Bosques Nativos	
	Valor de conservación	Tipos de usos
Categoría I (rojo)	Muy Alto	Bosque a perpetuidad Hábitat de comunidades indígenas Investigación científica
Categoría II (amarillo)	Mediano	Aprovechamiento sostenible Turismo Recolección Investigación científica
Categoría III (verde)	Bajo	Pueden transformarse parcial o totalmente

Tabla 2.4. Características principales de las categorías creadas por la Ley Nacional N° 26.331 para los bosques nativos.

En función de lo indicado en el Decreto N° 91/2009, reglamentario de la Ley Nacional N° 26.331, resulta la siguiente tabla resumen con las actividades permitidas para cada una de las categorías:

Categorías	Actividades permitidas
Categoría I (rojo)	Protección Mantenimiento Recolección Turismo respetuoso Otras que no alteren atributos intrínsecos
Categoría II (amarillo)	Basadas en Planes de Conservación o Manejo Sostenible
Categoría III (verde)	Planes de Conservación, Manejo Sostenible o de Aprovechamiento del Cambio de Uso del Suelo

Tabla 2.5. Actividades permitidas para cada una de las categorías - Decreto Reglamentario N° 91/2009 - Ley Nacional N° 26.331.

La Ley Nacional N° 26.331 y su Decreto reglamentario, establecen cuales son las actividades permitidas dentro de los sectores ocupados por los bosques nativos, conforme a las categorías asignadas a los mismos. Tales limitaciones en las actividades permitidas, originan las correspondientes restricciones al dominio sobre los derechos de propiedad de los particulares, las que deben quedar registradas en el Catastro Territorial.

Tales restricciones al dominio obedecen a una razón de interés general, como es en este caso la protección del medio ambiente, permitiendo alcanzar el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos, procurando conservar los servicios ambientales que éstos brindan a toda la sociedad.

2.5.1.1. Bosque Nativos de la Provincia de Corrientes

Para una mayor comprensión del tema, se presenta el caso concreto de la experiencia en la Provincia de Corrientes¹⁶, que muestra un significativo desarrollo en el ordenamiento territorial de sus bosques nativos.

La Provincia de Corrientes ejecuta desde el mes de mayo del 2007 el Plan de Ordenamiento Territorial, con el esfuerzo de varios organismos de carácter científico-técnicos, tanto de orden provincial como nacional, como ser la Dirección de Recursos Forestales de la Provincia, Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), Instituto de Botánica del Nordeste (IBONE), la Facultad de Ciencias Exactas de la U.N.N.E., el Centro de Ecología Aplicada del Litoral (CECOAL), Gabinete de Investigación Antropológica, Subdirección de Parques y Reservas y el Instituto Correntino del Agua y Ambiente, entre otras.

Con respecto a los trabajos de campo se procedió primeramente a realizar la división del Territorio tomando el concepto de Provincias Fitogeográficas, de lo que resulta dividida la Provincia de Corrientes en tres ecorregiones: Provincia Chaqueña, Provincia del Espinal y Provincia Paranaense.

Las ecorregiones fueron seleccionadas a partir de imágenes satelitales provistas por la Comisión Nacional de Asuntos Espaciales (CONAE), ellas se utilizaron para la delimitación de los bosques nativos.

En la etapa siguiente se confeccionó la cartografía de los bosques nativos para cada ecorregión, realizando para ello la clasificación no supervisada, es decir sin inspección, aplicando simplemente un software que ha delimitado los diferentes polígonos que encierran los bosques nativos en base a su respuesta espectral.

Avanzando con las tareas previstas para alcanzar el ordenamiento territorial, se visitaron diferentes puntos de la provincia a fin de identificar y detallar las diferentes masas forestales, lo que permitió cotejar la clasificación efectuada en gabinete.

Sumado a estas visitas de campo, se terminaron de ajustar los resultados obtenidos en gabinete realizando vuelos en helicóptero, los que abarcaron toda la provincia.

¹⁶ Arengo, Laura. Corrientes tiene más de 770 mil hectáreas de bosques nativos. Revista EMPENDER EN LA REGIÓN – Agencia de Desarrollo Empresarial. Número 29 – Año 2. Formosa – Argentina, 2009.

Como resultado de las tareas antes detalladas se obtuvo la siguiente clasificación:

- Bosques marginales: correspondientes a las riberas de los ríos Uruguay y Paraná.
- Bosques ribereños: correspondientes con las riberas de los restantes ríos.
- Bosques interiores: los que no acompañan a ningún tipo de curso de agua.

Avanzando con el ordenamiento territorial de los bosques nativos, se procedió a la digitalización y georeferenciación de toda la información recopilada, lo que permitió elaborar el un Sistema de Información Geográfico.

Para completar el proceso de ordenamiento territorial de los bosques nativos, las diferentes dependencias de la Provincia de Corrientes con ingerencia en el tema, se encuentran en etapa de realización de audiencias públicas.

Completadas las mismas, será la legislatura de Corrientes la encargada de aprobar el ordenamiento territorial definitivo, instancia en la cual Ley Nacional N° 26.331 pasará a tener pleno vigor en todo el ámbito provincial. Es de esta manera, que quedará establecido el uso del suelo y las actividades permitidas en cada uno de los bosques nativos.

2.5.1.2. Bosques Nativos en la Provincia de Catamarca

Una vez aprobada la Ley Nacional 26.331, la Provincia de Catamarca ha ejecutado las tareas destinadas a efectuar el ordenamiento territorial de los bosques nativos, y poner en vigencia en todo el ámbito provincial lo indicado en dicha norma.

A través del Decreto Provincial N° 1567/08, del Poder Ejecutivo provincial, se establece que la autoridad de aplicación para el cumplimiento de la Ley Nacional 26.331 es la Subsecretaría del Ambiente, dependiente de la Secretaría del Agua y del Ambiente.

Dicha Subsecretaría está llevando adelante el ordenamiento territorial, conforme las categorías de conservación que establece la ley nacional y hasta la fecha ha realizado estudios científicos, técnicos, legales y administrativos para completar los procesos orientados al ordenamiento territorial de los bosques nativos.

Ha desarrollado actividades tales como talleres y charlas informativas, entre los sectores que se verían afectados por no poder realizar desmontes, hasta que el ordenamiento territorial estuviera terminado. En tales actividades participaron en

general funcionarios provinciales y municipales, docentes, estudiantes, productores rurales y miembros la comunidad en general.

El ordenamiento territorial obtenido por la Subsecretaría del Ambiente, recibió fuertes cuestionamientos por parte del Colegio de Ingenieros Agrónomos, Facultad de Agronomía de la Universidad Nacional de Catamarca, productores rurales, entre otros, quienes sostienen, entre otras cosas, que los resultados obtenidos contienen errores sustanciales y que no han tenido participación en la elaboración del ordenamiento territorial definitivo.

Con fecha 30 de septiembre de 2009, ha sido ingresado a la Cámara de Senadores el proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos, elaborada por la Subsecretaría del Ambiente.

Es así que serán los senadores los primeros en debatir el documento que define como se categorizan los bosques nativos de la Provincia de Catamarca.

Una vez que sea completado el debate en ambas cámaras y aprobado el ordenamiento territorial definitivo, quedara definido el uso del suelo y las actividades permitidas en los espacios territoriales ocupados por los bosques nativos de la Provincia de Catamarca, en concordancia con lo establecido por la Ley Nacional N° 26.331.

Las restricciones impuestas por el ordenamiento territorial de los bosques nativos, genera los *objetos territoriales legales* que deben ser incorporados a los registros catastrales mediante los planos resultantes de los trabajos de mensuras.

2.6. Objetos territoriales legales en los espacios territoriales fronterizos

Hasta la década del 60' en la República Argentina no había sido tomada en cuenta la posibilidad de desarrollar una política que integrara los espacios territoriales fronterizos con el resto del territorio nacional.

Tal decisión se basaba en la convicción de que éstos espacios territoriales eran zonas geopolíticas eventualmente conflictivas, en las cuales el Estado debía estar presente sólo para asegurar la defensa de su soberanía y resguardar su seguridad física.¹⁷

Por lo que se puede constatar tanto Argentina como los países limítrofes durante su historia han llevado adelante la aplicación de regímenes legales específicos para sus ámbitos territoriales fronterizos, creando en los mismos “zonas ó fajas de seguridad”, aplicando criterios restrictivos en distintos aspectos.

En nuestro país tales zonas de seguridad fueron creadas por el Decreto Ley N° 15.385, de fecha 13 de Junio de 1944, el cual en su artículo 1° indica que las mismas consisten en *“una faja a lo largo de la frontera terrestre y marítima y una cintura alrededor de aquellos establecimientos militares o civiles del interior que interesen especialmente a la defensa del país”*.

Similares regímenes legales establecidos entre países vecinos, han restringido e inhibido la implementación de potenciales programas de integración, desalentando así la conformación de posibles escenarios físico-territoriales aptos para políticas de integración binacional. Lo antes detallado ha generado extensas zonas fronterizas caracterizadas por su baja densidad y desigual estado de ocupación.

En una iniciativa a nivel nacional destinada a revertir los aspectos antes descriptos, se comenzaron a impartir en la década del 70' nuevas políticas nacionales, orientadas a lograr seguridad por intermedio del desarrollo económico y social de tales áreas de frontera.

Tal iniciativa fue instrumentada a través de la Ley Nacional N° 18.575 de Promoción para el Desarrollo de Zonas de Fronteras, sancionada con fecha 30 de Enero de 1970.

¹⁷ Sejas, Lidia. Espacios Territoriales en la Integración Fronteriza de Argentina con los países del Mercosur. En <http://www.amersur.org.ar/Integ/EspaciosTerritoriales.htm>. Argentina, 2003.

Tanto la Legislación hasta aquí detallada como aquellas normas asociadas a las mismas, permiten identificar otro tipo de *objetos territoriales legales*, los que responden al interés de instrumentar políticas nacionales orientadas a lograr la seguridad y el desarrollo en las áreas de frontera.

2.6.1. Zonas de Seguridad de Frontera

Las zonas de seguridad creadas por el Decreto Ley N° 15.385 se distinguen conforme especifica el artículo 1° en zonas de seguridad de fronteras y zonas de seguridad del interior. Tal distinción surge conforme a cual sea el espacio geográfico que las mismas abarquen.

En dicho Decreto Ley se especifica que el ancho de las zonas de seguridad es variable y faculta al Poder Ejecutivo Nacional a fijar el mismo. El ancho para cada faja obedece a cual sea la situación imperante y observa aspectos tales como población, recursos e intereses propios de la defensa nacional.

Se indican como valores máximos para la faja de seguridad 150 kilómetros en las fronteras terrestres, 50 kilómetros en las fronteras marítimas y 30 kilómetros en las zonas de seguridad del interior. Dejando especificado que para los centros urbanos existirá una regulación específica.

El Decreto Ley N° 15.385 en su artículo 5° crea la Comisión Nacional en Zonas de Seguridad, la que está presidida actualmente por la Secretaría de Seguridad Interior dependiente del Ministerio del Interior.

Conforme las modificaciones introducidas al artículo 4° del Decreto Ley N° 15.385 a través del artículo 42° de la Ley Nacional N° 23.554 de Defensa Nacional, *“Declárase de conveniencia nacional que los bienes ubicados en la zona de seguridad pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos. La Comisión Nacional de Zonas de Seguridad ejercerá en dicha zona la policía de radicación con relación a las transmisiones de dominio, arrendamiento o locaciones, o cualquier forma de derechos reales o personales, en virtud de los cuales debe entregarse la posesión o tenencia de inmuebles a cuyo efecto acordará o denegará las autorizaciones correspondientes”*.

La Comisión Nacional de Zonas de Seguridad instrumenta las autorizaciones correspondientes, ejerciendo las facultades antes detalladas, por intermedio de la Dirección de Asuntos Policiales y Legales dependiente de Secretaria de Seguridad Interior.

La Dirección de Asuntos Policiales y Legales interviene en los procedimientos de *previa conformidad*, esto para las transferencias de inmuebles, como así también para la autorización de servicios y concesiones en las Zonas de Seguridad.

Las condiciones de preferencia son para argentinos nativos planteadas en el artículo 4° del Decreto Ley N° 15.385 y el carácter de policía de radicación otorgado a la *Comisión Nacional de Zonas de Seguridad*, establece aspectos restrictivos para quienes potencialmente deseen establecerse en tales espacios territoriales.

Con este tipo de política para las zonas de seguridad se aspira a regular la radicación extranjera en las áreas fronterizas, tanto para personas como para grupos inversores, y controlar de éste modo el acceso a la propiedad inmobiliaria.

Estos aspectos restrictivos para las zonas de seguridad generan *objetos territoriales legales*, los que se conforman por las extensas fajas de seguridad, la que afecta la posibilidad de que los propietarios dispongan libremente de sus inmuebles. Se agrega así el requisito de que el Estado otorgue la conformidad previa.

2.6.2. Desarrollo de Zonas de Fronteras

En el marco del Derecho Argentino, más precisamente en la Ley Nacional N° 18.575 de Promoción para el Desarrollo de Zonas de Fronteras, se han establecido pautas destinadas a promover el desarrollo de los espacios territoriales adyacente a los límites internacionales de la República Argentina.

Tales espacios han sido denominados como Zonas de Frontera para el Desarrollo. En la misma norma se especifica que dentro de tales zonas existen las Áreas de Frontera, que necesitan una promoción inmediata y prioritaria en función de su situación y especiales características.

Conforme el artículo 2° de la Ley Nacional N° 18.575 se persiguen como objetivos generales:

- “a) Crear las condiciones adecuadas para la radicación de pobladores, mejorar la infraestructura y explotar los recursos naturales;*
- b) Asegurar la integración de la zona de frontera al resto de la Nación;*
- c) Alentar el afianzamiento de vínculos espirituales, culturales y económicos entre la población de la zona y la de los países limítrofes, conforme a la política internacional de la República”.*

El Poder Ejecutivo Nacional, conforme las facultades conferidas en el artículo 4° de la Ley Nacional N° 18.575, ha realizado una primera determinación para las denominadas “Áreas de Frontera”, a través del Decreto del Poder Ejecutivo N° 469/70 en el cual se delimitaban 9 (nueve) áreas. Con posterioridad se han producido sucesivos redimensionamientos tanto en cantidad de áreas como en la extensión de las mismas.

El artículo 6° de la Ley Nacional N° 18.575 especifica que las medidas a implementar en la zona de frontera deben tender a proporcionar:

- a) Estímulos suficientes que propendan a la radicación y arraigo de población;*
- b) Adecuada infraestructura de transporte y comunicaciones;*
- c) Apoyos de carácter económico y financiero que faciliten la explotación, elaboración y transformación de los recursos naturales de la zona;*
- d) Régimen especial crediticio, impositivo y arancelario para instalar industrias o ampliar los existentes;*
- e) Facilidad de acceso a la tierra y vivienda propia;*
- f) Conveniente asistencia técnica a la economía regional;*
- g) Elevación del nivel educacional, sociocultural y sanitario;*
- h) Todo otro tipo de facilidad que propenda a la consecución de los objetivos perseguidos”.*

A partir de estas medidas destinadas a promocionar las zonas de frontera se generan *objetos territoriales legales*, cuya extensión resultará en conformidad a lo que establezca el Poder Ejecutivo Nacional, y en tales ámbitos se crean condiciones propicias para la radicación y el desarrollo económico.

2.6.3. Unificación de Zonas de Seguridad y Zonas de Fronteras

En el año 1987 el Poder Ejecutivo Nacional por intermedio del Decreto N° 1182/87, ha establecido nuevas jurisdicciones territoriales para las Áreas de Frontera y ha redefinido las Zonas de Seguridad.

En tal Decreto no sólo se ha definido como áreas de frontera a provincias enteras, sino que además, se ha calificado como tales a la mayor parte del territorio nacional, produciéndose luego sucesivas modificaciones.

Finalmente y en base al Decreto Nacional N° 887/94 para Zonas de Frontera y Zonas de Seguridad de Frontera, retornando a lo que ya había sido planteado en año

1982 a través del Decreto N° 193/82, se ha procedido a la unificación de los límites de ambas zonas.

En el artículo 1° del Decreto N° 887/94 se especifica una excepción para “*el litoral marítimo de las provincias de Santa Cruz, Chubut y Río Negro, el que quedará sujeto al régimen de Zona de Seguridad de Fronteras exclusivamente*”.

En lo que respecta a la definición de las Zonas de Seguridad, el Decreto N° 887/94 ha sido modificado por Decreto N° 1648/07, en lo que respecta a los límites de tales zonas en los sectores correspondientes a las Provincias del Neuquén, Río Negro, Chubut y Santa Cruz.

Como resultado de la unificación, prácticamente total, de los límites de ambas zonas se puede observar la coexistencia de ambos *objetos territoriales legales*. A esto se suma, sin lugar a dudas, la presencia de un gran número de parcelas como consecuencia de las grandes extensiones que comprenden las zonas antes detalladas.

Se representa en la figura siguiente como queda determinada la Zona de Frontera y Zona de Seguridad de Frontera para la Provincia de Catamarca conforme Decreto Nacional N° 887/94.

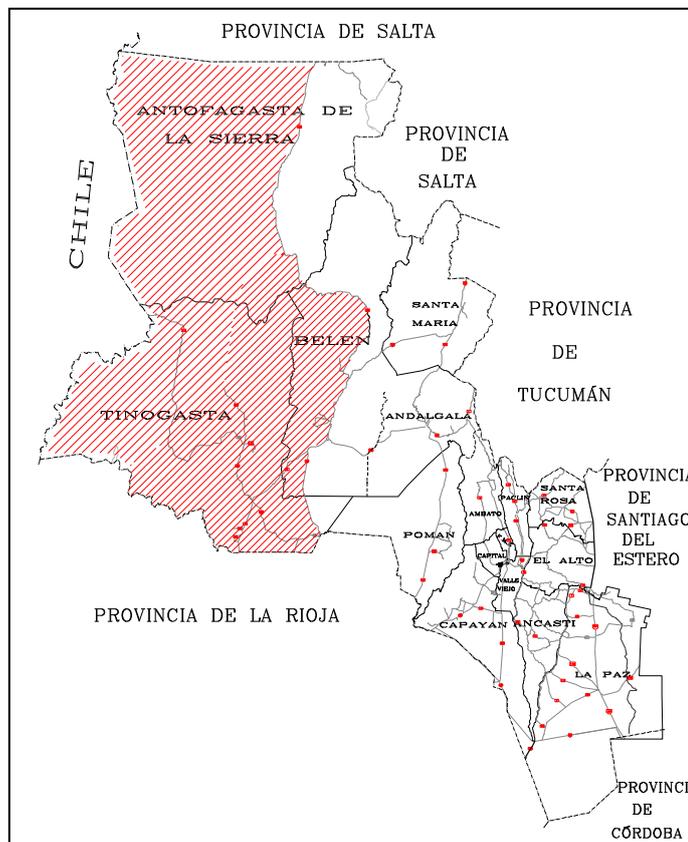


Figura 2.16. Zonas de Frontera y Zonas de Seguridad de Frontera conforme Decreto Nacional N° 887/94.

Tal coexistencia de los *objetos territoriales legales* debe estar representada en los registros catastrales, los que permitirán conocer la situación legal completa de todo el territorio.

El Catastro Territorial de cada jurisdicción podrá así informar oportunamente a los escribanos, que las parcelas que son objeto de transferencias de dominio, arrendamiento, locaciones u otros derechos reales o personales están afectadas por el régimen vigente en la zona de frontera. En función de ello los notarios podrán gestionar los permisos que resultaren necesarias ante las autoridades nacionales competentes.

2.7. Restricciones con fines urbanísticos

En cada centro urbano de las diversas provincias argentinas existen Códigos de Edificación, ordenanzas para el ordenamiento territorial, y/o uso del suelo urbano, etc., que legislan las restricciones al dominio, y cuyo órgano de aplicación son las municipalidades.

Este tipo de restricciones al dominio privilegian el interés público, las que pueden resultar de muy disímil índole y naturaleza, debido a que la función de las mismas es facilitar y mejorar la convivencia entre los ciudadanos.

Con relación a estas restricciones, el artículo 2611 del Código Civil expresa que *“las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público son regidas por el derecho administrativo”*.

El estudio de las restricciones al dominio ha sido realizada por parte de Especialistas del derecho, y ha permitido señalar las siguientes características:

- *Son ilimitadas en número y especie.*
- *Implican generalmente una obligación de dejar hacer o de no hacer, aunque en algunos casos, sean una verdadera imposición (como cerrar terrenos baldíos)*
- *No dan lugar a indemnizaciones, salvo que menoscabe el derecho del propietario más allá de lo razonable.*

Como ejemplo, se pueden mencionar las restricciones al dominio con fines urbanísticos establecidas por la Ordenanza 9.231/00 de la Municipalidad de La Plata, que contiene el Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires, y la Ordenanza N° 019/93 de la Municipalidad de El Rodeo - Provincia de Catamarca.

Entre las especificaciones de las citadas Ordenanzas, pueden encontrarse las siguientes restricciones al dominio:

2.7.1. Retiros obligatorios sobre vías de comunicación

La Ordenanza 9.231/00 de la Municipalidad de La Plata, en el artículo 214° especifica que las construcciones a edificar en las parcelas que tengan como frente vías de comunicación de distinta naturaleza y categoría, deben dejar un retiro entre la línea municipal y la línea de edificación, lo que se ilustra en la figura siguiente:

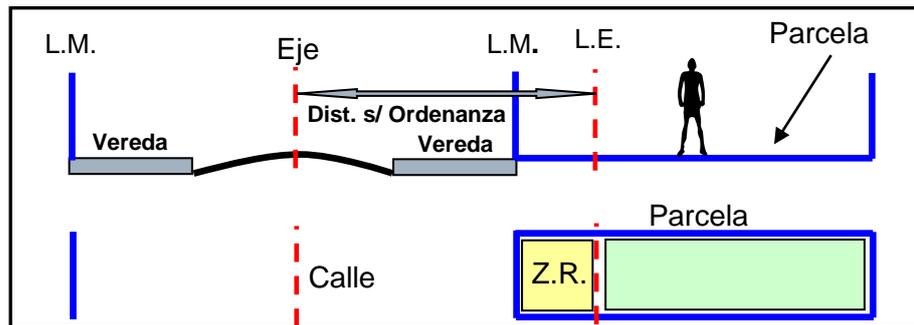


Figura 2.17. Representación de la zona de restricción (Z.R.) resultante de la Línea de Edificación (L.E.) impuesta por ordenanza.

La misma ordenanza en su artículo 215° establece que *“en todos los casos la franja de restricción de parcela, comprendida entre la línea municipal y la línea de edificación, deberá permanecer libre de construcciones estables y adheridas al suelo que constituyan superficies cubiertas o semicubiertas y subterráneas”*. Sin embargo se permiten en la franja de restricción que se materialicen *“los aleros, balcones y voladizos”* por fuera de la línea municipal de fachada.

En este mismo sentido, la Ordenanza N° 019/93 de la Municipalidad de El Rodeo, Provincia de Catamarca, establece en sus artículos 8° y 10° que las obras de carácter particular o públicas respectivamente; deben presentar un retiro de fachada de 5 metros a contar desde la Línea Municipal.

En lo que respecta a las parcelas ubicadas en esquinas, en general, las ordenanzas municipales y/o códigos de edificación de las diversas jurisdicciones municipales argentinas, prohíben la construcción en el sector comprendido entre las líneas municipales concurrentes y la línea de la ochava.

A su vez todas ellas establecen las dimensiones de las ochavas, y normalmente establecen que no podrán inferiores a los 5 metros. Por ejemplo, para el artículo 31° de la Ordenanza N° 019/93, la ochava resulta de unir los dos puntos obtenidos al medir 9 metros desde la intersección de las líneas de los cordones concurrentes.

A continuación se presenta gráficamente un ejemplo de la determinación de la ochava según esta ordenanza:

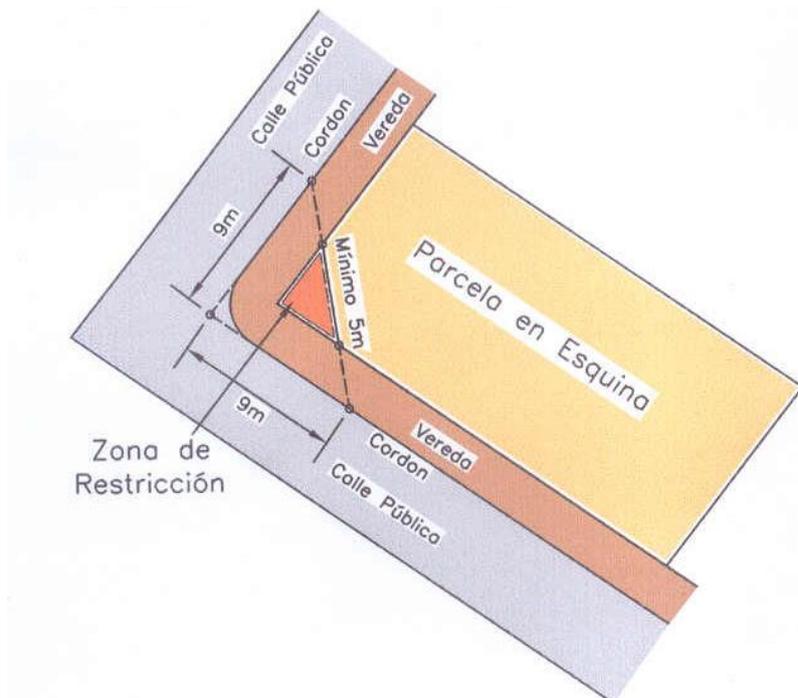


Figura 2.18. Representación de la zona de restricción en ochavas.

2.7.2. Restricciones sobre áreas consideradas prolongaciones de calle

Este tipo de restricción se desprende del artículo 58° de la Ordenanza 9.231/00 mencionada, que expresa “*en toda parcela, las áreas consideradas prolongaciones de calle no podrán ocuparse con edificaciones de carácter permanente*”; el área de restricción al dominio es la que se representa en la figura siguiente:

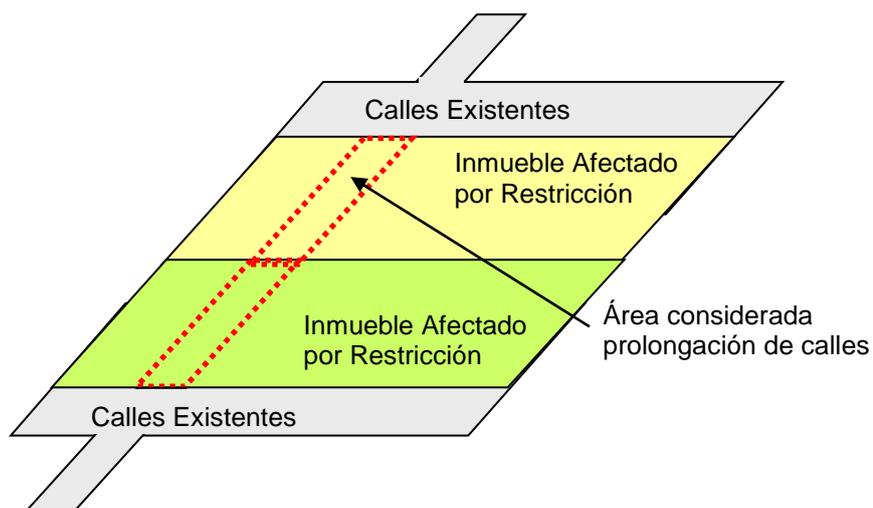


Figura 2.19. Representación de la zona de restricción por prolongación de calles.

El mismo artículo agrega además que “*dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio..*”, exigiendo de esta manera que el profesional de la agrimensura, deje indicada tal restricción al dominio en los planos de mensura, los que posteriormente servirán de base para los instrumentos públicos que transmitan derechos reales, de modo que los propietarios puedan conocer sobre que sector del inmueble tiene limitaciones en el uso y goce del derecho de propiedad.

2.7.3. Restricciones a la localización de industrias sobre vías especiales

Para el caso específico de las industrias, la Ordenanza 9.231/00 en el artículo 228° establece que las restricciones con motivo de la localización de industrias sobre vías especiales, se emplazarán “*dentro de la franja de 120 metros de ancho paralela y contigua a las vías definidas como Conectoras Principales y de Nivel Regional de las Zonas Industriales*”, y será el departamento ejecutivo del órgano municipal el que se encargará de establecer las restricciones al dominio que surjan con el emplazamiento de establecimientos industriales.

Lo estipulado se grafica en la figura siguiente:

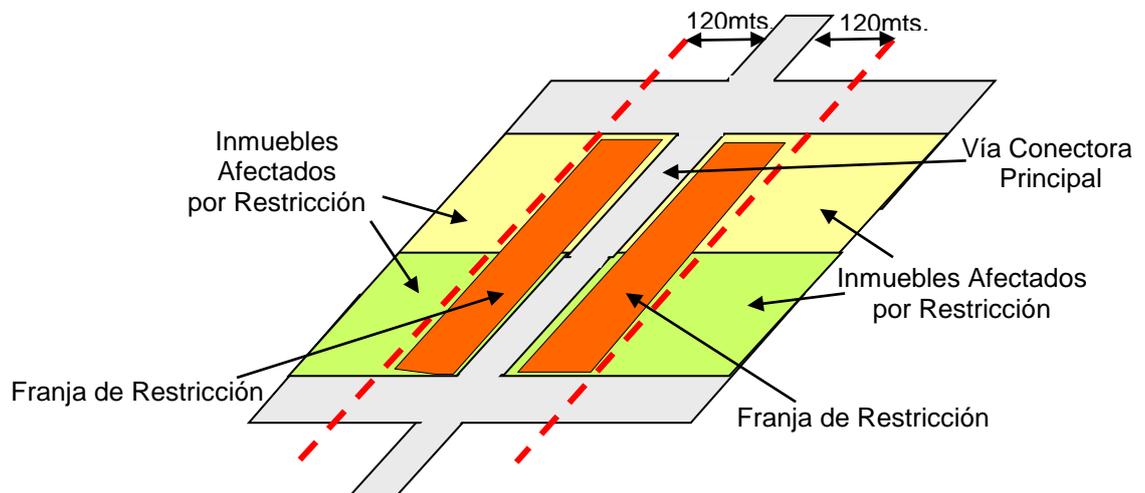


Figura 2.20. Representación de la zona de restricción contigua a conectora principal.

2.7.4. Restricciones por retiro de medianeras

Un caso particular de restricciones urbanas presenta la Ordenanza N° 019/93 de la Municipalidad de El Rodeo, Provincia de Catamarca, que regula el fraccionamiento en la zona de una villa turística con características de emplazamiento urbano y suburbano, donde las parcelas tendrán como mínimo una superficie de 600 metros cuadrados, con un frente mínimo de 15 metros. La misma establece en su artículo 19° que las edificaciones a emplazar en una propiedad, deben dejar un espacio libre de 2 metros como mínimos, contando desde el paramento vertical de la construcción hasta el eje de la pared medianera, permitiendo aleros de hasta 0,50 metros.

Con relación a la línea divisoria del fondo de la parcela, la ordenanza establece en el artículo 20° que la distancia del paramento del edificio debe resultar de aplicar la formula:

$$LF = (L - 20) \times 0,6$$

En donde:

LF: medida del retiro de la edificación desde el fondo de la parcela.

L: medida del fondo de la parcela.

La ordenanza indica además que la distancia mínima será de 4 metros si de aplicar la ecuación antes detallada las medidas resulta menor que dicha distancia.

Seguidamente se ilustra esta situación:

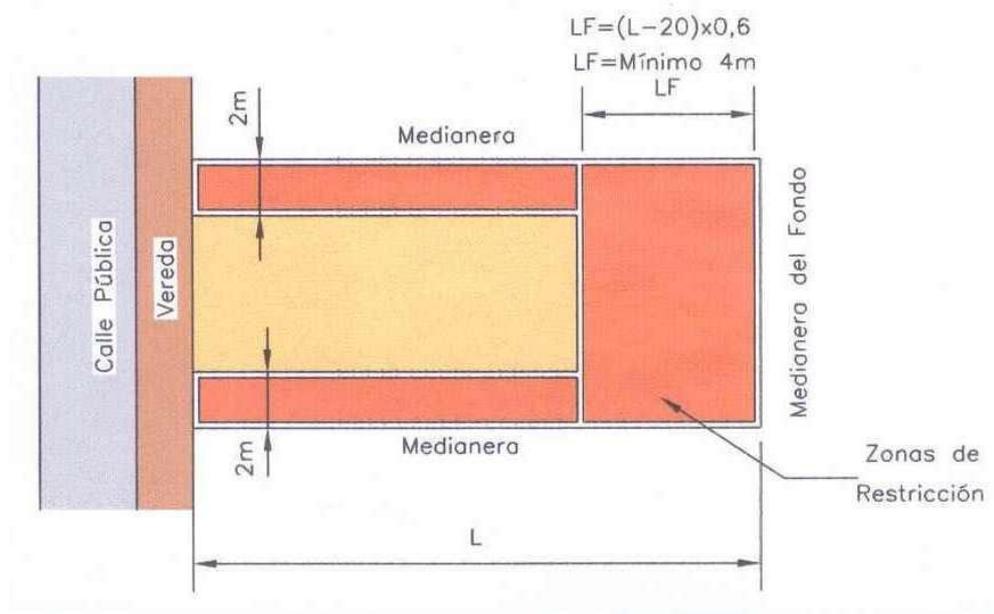


Figura 2.21. Representación de la zona de restricción contigua a muros medianeros.

3. APLICACIÓN TERRITORIAL DEL DERECHO

La aplicación territorial del derecho se realiza a través de los actos de mensura que comprenden la determinación del estado parcelario por parte de los profesionales de la agrimensura.

El plano de mensura resultante de la aplicación territorial del derecho será registrado y matriculado en el Catastro Territorial, lo que servirá de base para la registración inmobiliaria.

La matriculación catastral implica el asiento en los registros catastrales y la asignación del folio catastral o documento similar en los diversos catastros, que constituye la fuente de información para el folio real, a través del certificado catastral expedido por el organismo catastral.

La Ley Nacional 26.209 en su artículo 6° establece que la determinación del estado parcelario se realizará mediante actos de levantamiento parcelarios consistentes en actos de mensura, y quedará constituido con la registración del plano de mensura y demás documentos relacionados al acto de levantamiento en el organismo catastral.

Como se expresara anteriormente, esta Ley no ensaya una enumeración de los *objetos territoriales legales*, establece que aquellos que no constituyan parcelas, serán determinados por mensura o algún método alternativo que asegure niveles de precisión comparables a los actos de mensura, y en ese sentido, se estima que siendo la parcela el *objeto territorial legal* más importante, no podrá prescindirse de ella para registrar aisladamente otros *objetos territoriales legales*.

3.1. Los actos de levantamiento parcelario y los objetos territoriales legales

Hasta la sanción de la Ley Nacional N° 26.209 los Catastros no registraban las restricciones al dominio, por lo tanto sus registros se encontraron lejos de poder proveer de información suficiente que permita conocer, en forma acabada, sobre que parte del inmueble el propietario podía ejercer libremente su derecho.

Para cumplir con lo indicado en la Ley Nacional N° 26.209 de incorporar todos los *objetos territoriales legales* a los registros catastrales los actos de levantamiento parcelario deberán dejar señalada la existencia de los mismos con relación a la parcela.

Es por intermedio del acto de levantamiento parcelario o mensura que se logra la ubicación territorial precisa y unívoca de los límites de los inmuebles invocados en

los títulos de propiedad, permitiendo además relacionar tales límites con todos los *objetos territoriales legales* que se presenten en ellos.

Los *objetos territoriales legales* pueden encontrarse manifestados por signos o hechos materiales o bien conformar límites imaginarios que resulten enunciados en distintos instrumentos legales o administrativos.

Según José David Belaga y Benito Miguel Vicioso, la mensura es “*el conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial*”.

Esto permite reforzar la idea que será mediante los actos de mensura que los registros catastrales incorporaran los *objetos territoriales legales* cuando los mismos resultan de la “*expresión territorial*” de un derecho real. Es decir parcelas que responden a un derecho de propiedad, servidumbres reales activas y superficie forestal.

Son los autores antes mencionados los que sostienen además que “*la aplicación territorial del título es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes*”.

Se entiende que al efectuar la aplicación territorial del derecho y determinados los límites contenidos en el título de propiedad se conocerá cual es el estado de ocupación permitiendo detectar aquellos sectores ocupados por otros *objetos territoriales legales* manifestados por elementos contundentes, tales como servidumbres mineras, administrativas tales como gasoducto o electroducto, etc.

Será factible notar además, sectores comprendidos dentro de los alcances del título que tienen un estado diferente de utilización, esto puede resultar de la existencia de restricciones al dominio. Los límites de tales restricciones no demarcados materialmente pueden ser, por ejemplo, el resultado de una restricción establecida con fines urbanísticos, por el Código Aeronáutico, camino de sirga, etc.

El acto de levantamiento parcelario comprende la delimitación y amojonamiento que se realiza en el propio terreno, es decir, que quedan determinados los límites jurídicos contenidos en el título, y la forma como se relacionan éstos límites con los hechos físicos que materializan la posesión ejercida; a lo que se debe agregar

como se relacionan tales límites con los demás *objetos territoriales legales* presentes en la parcela o que restringen el derecho de propiedad o posesión.

Para la registración del acto de levantamiento parcelario, se debe presentar ante el Catastro Territorial el plano de mensura, en función del cual el registro catastral publicita el estado parcelario del inmueble.

A fin de lograr que la incorporación de todos los *objetos territoriales legales* sea sistemática y ordenada, es que los organismos catastrales deben reglamentar la ejecución de los actos de levantamiento parcelario o mensuras.

Cuando los profesionales de la agrimensura pretendan registrar los planos de mensura que ejecuten, tendrán que indefectiblemente incluir en los mismos la determinación de todos los *objetos territoriales legales*, entre los que están comprendidos los hasta aquí identificados.

Esto debe resultar conforme a pautas claras que emanen de la oficina del Catastro Territorial de cada jurisdicción, las que tienen que aportar los procedimientos a seguir para alcanzar una correcta aplicación territorial del derecho en cada uno de los casos que se presenten.

3.2. Pautas generales para los planos mensuras

El documento esencial de los actos de levantamiento parcelario destinado a constituir o modificar el estado parcelario es el plano de mensura, el que además de ejecutarse con relación al dominio y condominio, será de utilidad para registrar otros *objetos territoriales legales* que restringen el ejercicio del dominio, tales como las servidumbres reales activas, derecho real de superficie forestal, camino de sirga, servidumbres administrativas, etc.

Teniendo en cuenta que la incorporación de diversos *objetos territoriales legales* al registro catastral se realiza mediante un plano de mensura, único documento cartográfico apto para la registración catastral de los mismos, se sugieren a continuación los elementos que el plano debería contener para cada caso.

Seguidamente se ofrecen algunas pautas que pueden servir de base a los organismos catastrales para elaborar una reglamentación propia para la ejecución de los planos de mensuras de los levantamientos parcelarios con relación a cada *objeto territorial legal* identificado.

Si bien los *objetos territoriales legales* identificados pueden provenir de muy

disímiles normas del Derecho Argentino, pueden que presentar características similares en lo que respecta al espacio territorial que ocupan y la forma que presentan los mismos, lo que implica que su representación gráfica en el plano de mensura resulte muy similar.

En función de lo antes expresado se pueden distinguir dos grupos:

- **Primer Grupo:** *Objetos territoriales legales* que presentan un desarrollo longitudinal predominante sobre el espacio territorial.
- **Segundo Grupo:** *Objetos territoriales legales* que presentan un desarrollo predominantemente superficial sobre el espacio territorial.

3.2.1. Pautas para la representación de los objetos territoriales con desarrollo longitudinal predominante (Primer grupo)

Derecho Real de Servidumbre

Una de las principales características de la servidumbre real, es que permite que coexistan sobre un mismo sector de la parcela el derecho de dominio con uno o más derechos reales de servidumbres.

La parcela que actuará como fundo sirviente, puede haber sido objeto de un trabajo de mensura, de no ser así, el profesional de la agrimensura debe realizar primero la aplicación territorial del derecho real de dominio, para luego, determinar la fracción sobre la que se constituirá la servidumbre.

En el gráfico siguiente se muestra una porción de registro gráfico en el que algunas parcelas están afectadas por servidumbres reales que presentan la característica de tener un desarrollo longitudinal predominante:



Figura 3.1. Registro gráfico catastral con la ubicación de servidumbres de paso y de desagüe.

La figura siguiente muestra como existen varias servidumbres sobre la parcela 7356, cuyos límites se representan en color negro, como resultado de que sobre dicha parcela se han constituido servidumbres por diferentes tipos de necesidades.

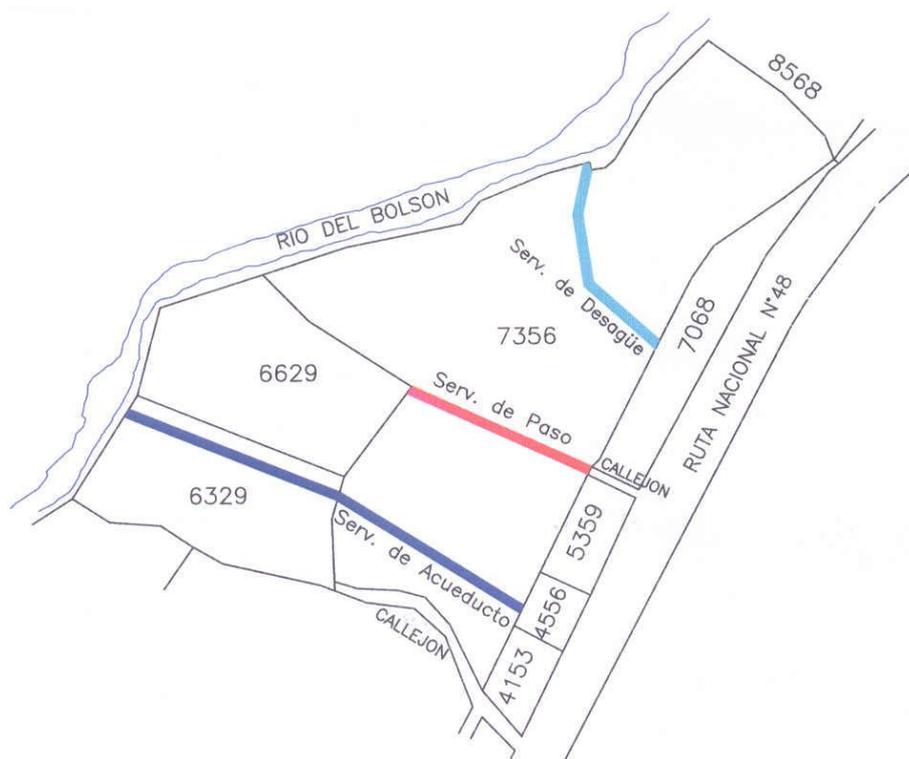


Figura 3.2. Registro gráfico catastral con la ubicación de diferentes servidumbres.

En la tabla siguiente quedan detalladas las afectaciones que recaen sobre las parcelas 7356 y 6329 y de que tipo de servidumbres se trata:

Tipo de Servidumbre	Fundos Dominantes	Fundos Sirvientes
Paso	Parcela 6629	Parcela 7356
Acueducto	Parcela 4556	Parcelas 7356 y 6329
Desagüe	Parcela 7068	Parcela 7356

Tabla 3.1. Tipos de servidumbres de la Figura 3.2.

Camino de sirga

Para cada uno de los cursos de aguas navegables se extiende contiguo al mismo, el camino de sirga de 35 metros de ancho; salvo en los casos en los cuales la autoridad municipal establezca la reducción del ancho del mismo. Este camino de sirga genera restricciones al dominio a los titulares de las parcelas ribereñas afectadas.

Si observamos la figura siguiente podemos notar como las parcelas ribereñas se encuentran afectadas por el camino de sirga:



Figura 3.3. Restricciones de las parcelas ribereñas por Camino de Sirga.

Las restricciones al dominio impuestas por el camino de sirga previstas en los artículos 2639 y 2640 del Código Civil para la República Argentina, generan *objetos territoriales legales*, los que deben quedar indicados en los planos de mensuras e incorporados a los registros catastrales siempre vinculados a los límites de la parcela.

Servidumbres Administrativas de Electroductos

La actividad en materia de energía eléctrica es siempre creciente debido a la mayor demanda resultado de la creación de nuevos sectores urbanos o localidades distantes que demandan el servicio. Esto implica que los *objetos territoriales legales* generados por las restricciones de las servidumbres administrativas de electroductos también sean más frecuentes.

El titular de la servidumbre y la autoridad de aplicación deben poner a disposición del Catastro Territorial y de los agrimensores, la información necesaria para que estos puedan plasmar en los trabajos de mensuras las restricciones al dominio que resultan de la franja de seguridad del electroducto.

Es de esta manera que el titular del inmueble afectado por la servidumbre de electroducto, podrá conocer las posibilidades de aprovechamiento del mismo, ya que será posible conocer hasta que niveles puede proyectar sus construcciones o agrandar

las ya emplazadas, que labores pueden desarrollar, que maquinas o vehículos pueden transitar dentro de la franja de seguridad, etc.

En la figura siguiente, podemos observar como parte de la parcela 6565 se encuentra afectada por la franja de seguridad de la Servidumbre Administrativa de Electroducto:

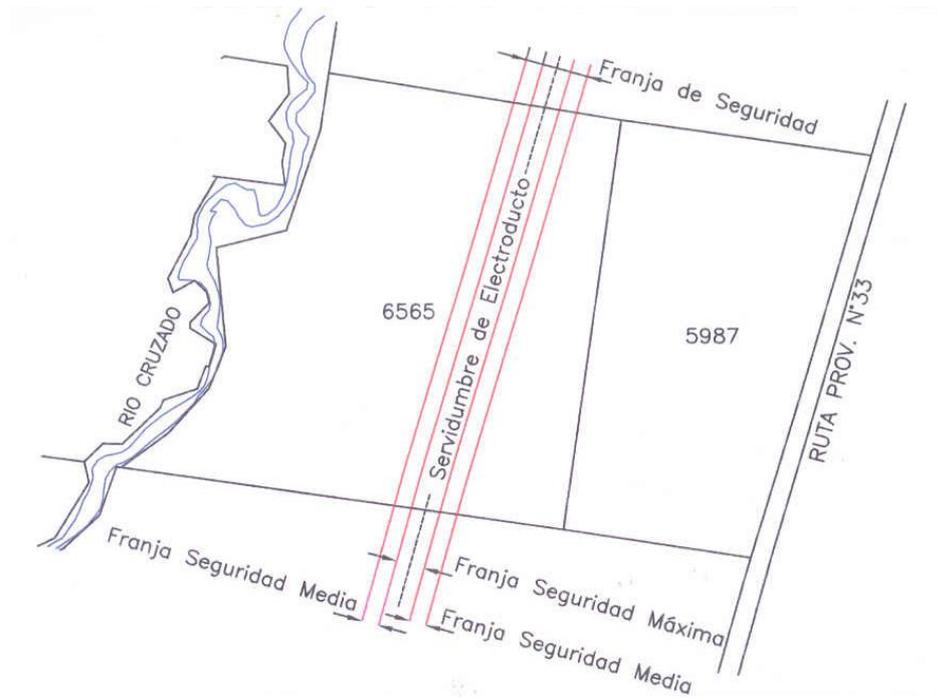


Figura 3.4. Restricción en parcela rural por Franja de Seguridad de la Servidumbre Administrativa de Electroducto.

A simple vista en una porción importante de un inmueble rural el propietario se verá privado de realizar construcciones y otras mejoras, con el agravante que esta restricción puede atravesar el centro de la parcela y limitar más aún el derecho de propiedad cuanto menor sea la parcela.

Lo que implica que en las zonas urbanas, al ser del mismo ancho las franjas de seguridad y las parcelas más pequeñas, habrá mayores limitaciones al libre ejercicio del dominio en cada parcela.

En la figura siguiente se puede observar como las parcelas 9481, 9478 y 8978 se encuentran afectadas totalmente por la franja de seguridad del electroducto sin que el electroducto se emplace directamente en ellas.

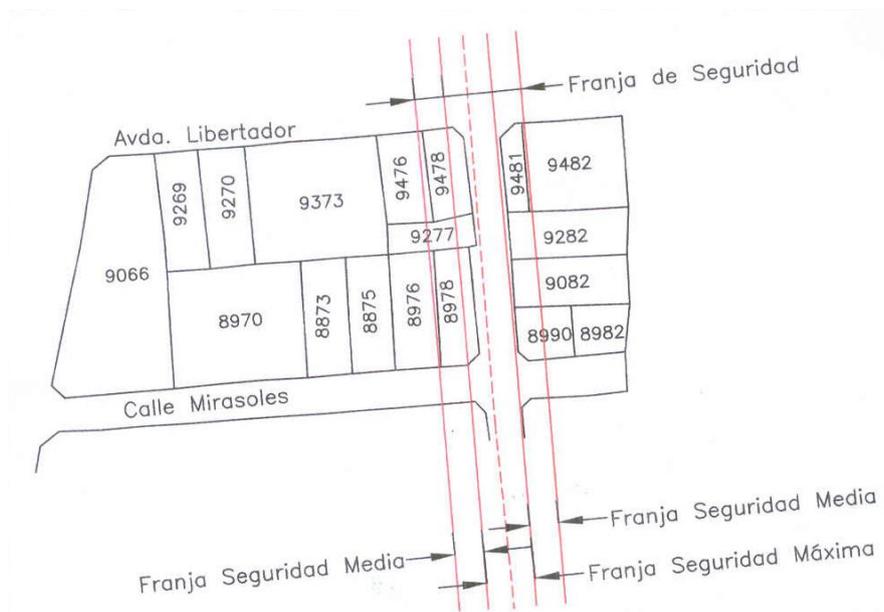


Figura 3.5. Restricción total en parcelas urbanas por la franja de seguridad del electroducto.

Servidumbre Administrativa de Gasoducto

Es la autoridad de aplicación en materia de distribución de gas por cañería la encargada de establecer las zonas de seguridad correspondientes para cada una de las Servidumbre Administrativa de Gasoducto. De tal manera se generan las restricciones al dominio correspondientes sobre cada una de las parcelas afectadas.

Esta información debe estar puesta a disposición tanto del Catastro Territorial como de los profesionales de la agrimensura encargados de efectuar la aplicación territorial del derecho de las parcelas afectadas por las restricciones al dominio generadas por el gasoducto.

Se puede observar en la figura siguiente como las parcelas 5987 y 6565 se encuentran afectadas por la zona de seguridad de la servidumbre administrativa de gasoducto, que producen una restricción en el espacio comprendido tanto por las franjas de seguridad adyacentes al gasoducto, como así también en los espacios afectados por la influencia de la válvula de bloqueo.

Si bien el gasoducto atraviesa la parcela 5987, y solo en esta parcela recaen las zonas de seguridad, la que produce una limitación al dominio que comprende el gasoducto y las zonas de seguridad paralelas al mismo, también el propietario de la

parcela 6565 ve limitado su dominio por la presencia del área de influencia de la válvula de bloqueo.

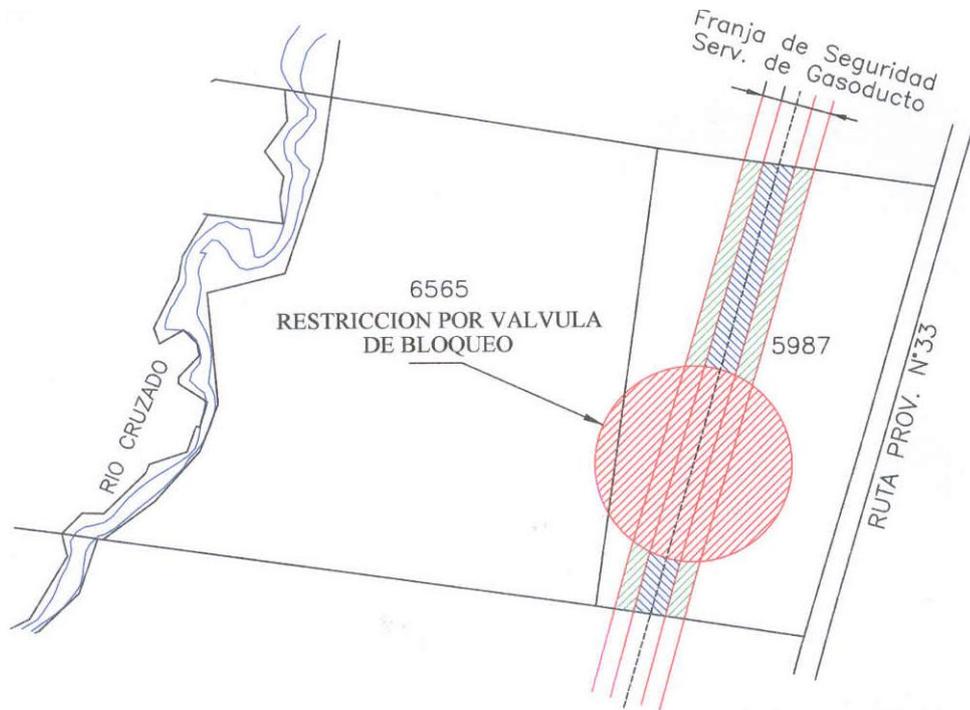


Figura 3.6. Restricciones de parcelas por la franja de seguridad del gasoducto.

Servidumbre de Mineraloducto

El Catastro Minero depende de la autoridad minera de cada jurisdicción y tiene el propósito de reflejar la situación física, jurídica y demás antecedentes correspondiente a los derechos mineros estipulados en el Código de Minería.

El Catastro Territorial debería registrar todos los *objetos territoriales legales* entre los que se incluyen aquellos que resultan del Derecho Minero.

Los *objetos territoriales legales* resultantes de los derechos mineros, coexisten con otros *objetos territoriales legales* que son propios de otras ramas del Derecho Argentino, lo que puede ser apreciado en la figura siguiente:

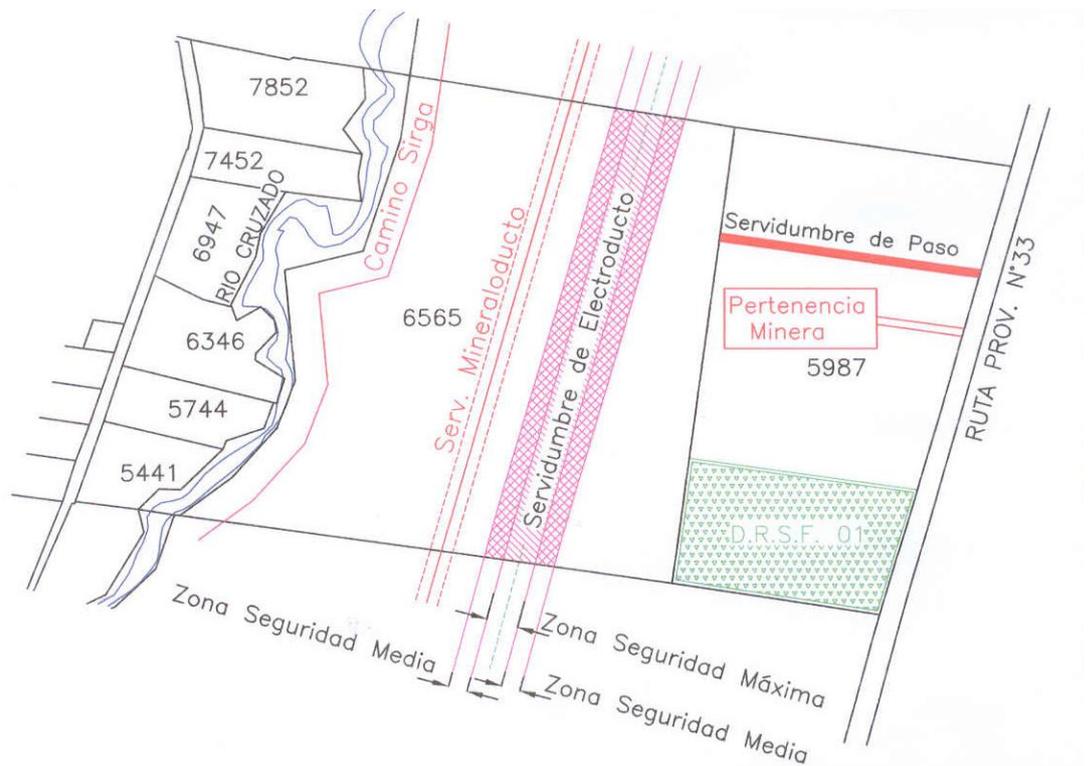


Figura 3.7. Objetos territoriales legales de derechos mineros y de otras ramas del Derecho Argentino.

Para la Provincia de Catamarca, se presenta como caso singular la Servidumbre de Mineraloducto de Minera La Alumbra, con aproximadamente 300 kilómetros de longitud, de los cuales más de dos terceras partes se extienden sobre territorio catamarqueño. En todo su recorrido se genera la afectación de un gran número de parcelas.

El Catastro Minero está georeferenciado a la Red P.A.S.M.A., lo que facilita a los profesionales de la agrimensura la tarea de dejar indicados los sectores de la parcela afectados por los derechos mineros al momento de ejecutar la aplicación territorial de un derecho real. Por tal motivo es que debe existir una fuerte interoperabilidad entre el Catastro Minero y el Catastro Territorial.

Restricciones con fines urbanísticos

Las restricciones al dominio impuestas con fines urbanísticos y que recaen sobre el dominio de los particulares, atendiendo el interés público, son dictadas por las autoridades municipales correspondientes a cada jurisdicción.

Tales restricciones al dominio previstas en las diferentes ordenanzas, códigos de edificación, uso del suelo, etc., generan diferentes *objetos territoriales legales*, los que deben quedar indicados en los planos de mensuras e incorporados a los registros catastrales, siempre vinculados a los límites de la parcela afectada.

Este tipo de normas deben estar puestas a disposición de los profesionales de la agrimensura encargados de realizar los actos de levantamiento parcelario, como así también, del Catastro Territorial de la correspondiente jurisdicción.

Se puede observar en la figura siguiente, como una gran cantidad de parcelas con frente a una calle para la que se ha dispuesto un determinado retiro obligatorio, se ven afectados por la franja de restricción:

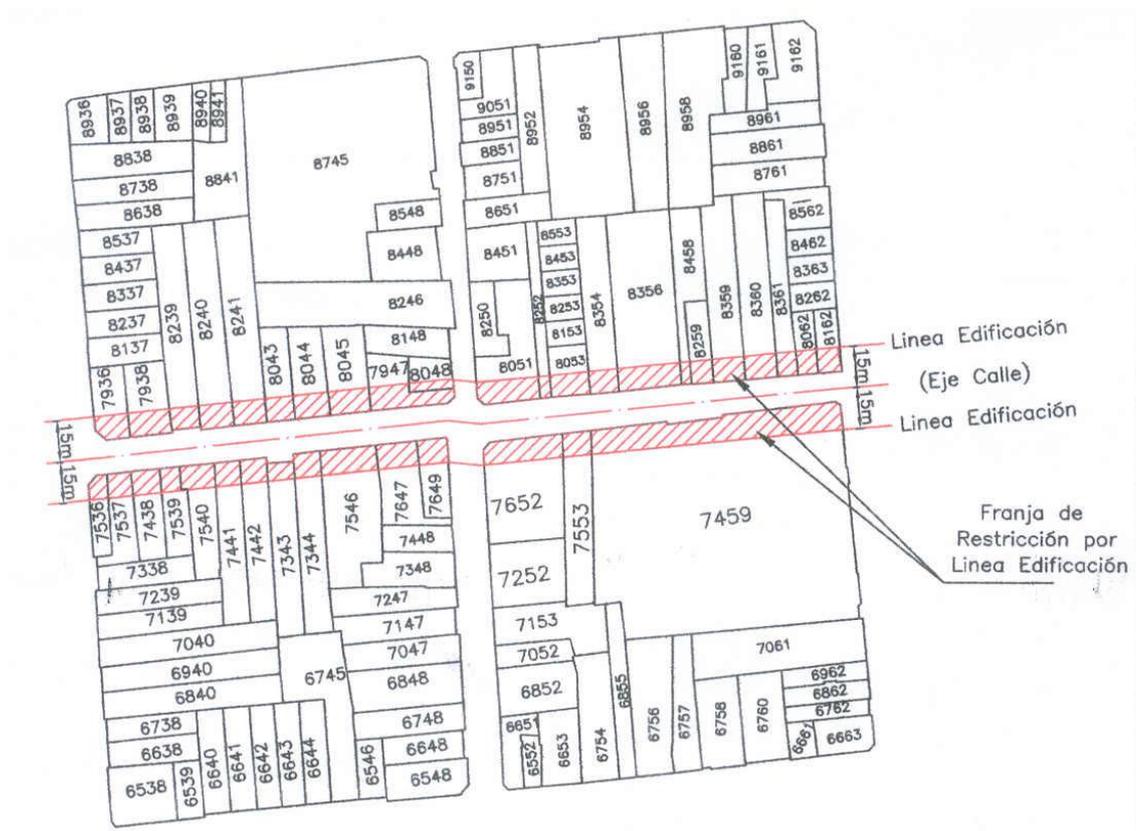


Figura 3.8. Franja de restricción por retiros obligatorios sobre vías de comunicación.

3.2.1.1. Representación de los objetos territoriales legales en los planos de mensura

El profesional de la agrimensura es el encargado de determinar la extensión sobre el territorio del derecho real de servidumbre. La expresión gráfica de la operación

de mensura, el plano de mensura, es fundamental para incorporar al registro catastral estos *objetos territoriales legales*.

Las parcelas afectadas por la Servidumbre de Mineraloducto pueden ser objeto de un trabajo de mensura, en cuyo caso, el profesional de la agrimensura encargado de efectuar la aplicación territorial del derecho, deberá consignar en el plano de mensura las restricciones que surgen del mismo.

En el plano de mensura debe quedar indicada la presencia del hecho artificial consistente en las servidumbres reales activas, de paso, desagüe, de sacar las aguas, etc., las servidumbres administrativas, electroducto o gasoductos, camino de sirga o el mineraloducto.

Se deben hacer constar las dimensiones y ubicación de tales elementos con relación a los límites de las parcelas afectadas y agregar el contorno de las restricciones al dominio que generan los diversos *objetos territoriales legales*, a efectos de su incorporación de los registros catastrales.

Todos los datos geométricos que contenga el plano de mensura, tienen que resultar suficientes para poder reproducir en el terreno la ubicación exacta del contorno de las restricciones al dominio.

Las superficies que comprenden los sectores afectados por las restricciones al dominio deben quedar indicadas en el plano de mensura, en el que también se debe indicar los valores de las superficies afectadas, que aunque no intervengan en un balance de superficies, resultarán de utilidad para el Catastro Territorial que se consigne el detalle de la superficie total de la parcela en comparación con las superficies comprendidas por las restricciones.

Se deben agregar además leyendas en el cuerpo del plano que contengan los detalles de las restricciones al dominio para cada uno de los sectores de la parcela afectada.

Se considera que para el caso de aquellas parcelas afectadas completamente por las restricciones al dominio, resulta suficiente con una leyenda inserta en el cuerpo del plano de mensura que haga constar tal afectación; dicha leyenda brindará los detalles acerca de las restricciones existentes.

Para los casos en que las parcelas se vean afectadas por alguna de las restricciones detalladas sin que se encuentre emplazada efectivamente sobre las mismas algún hecho artificial o instalación, se debe dejar indicado de igual manera la extensión

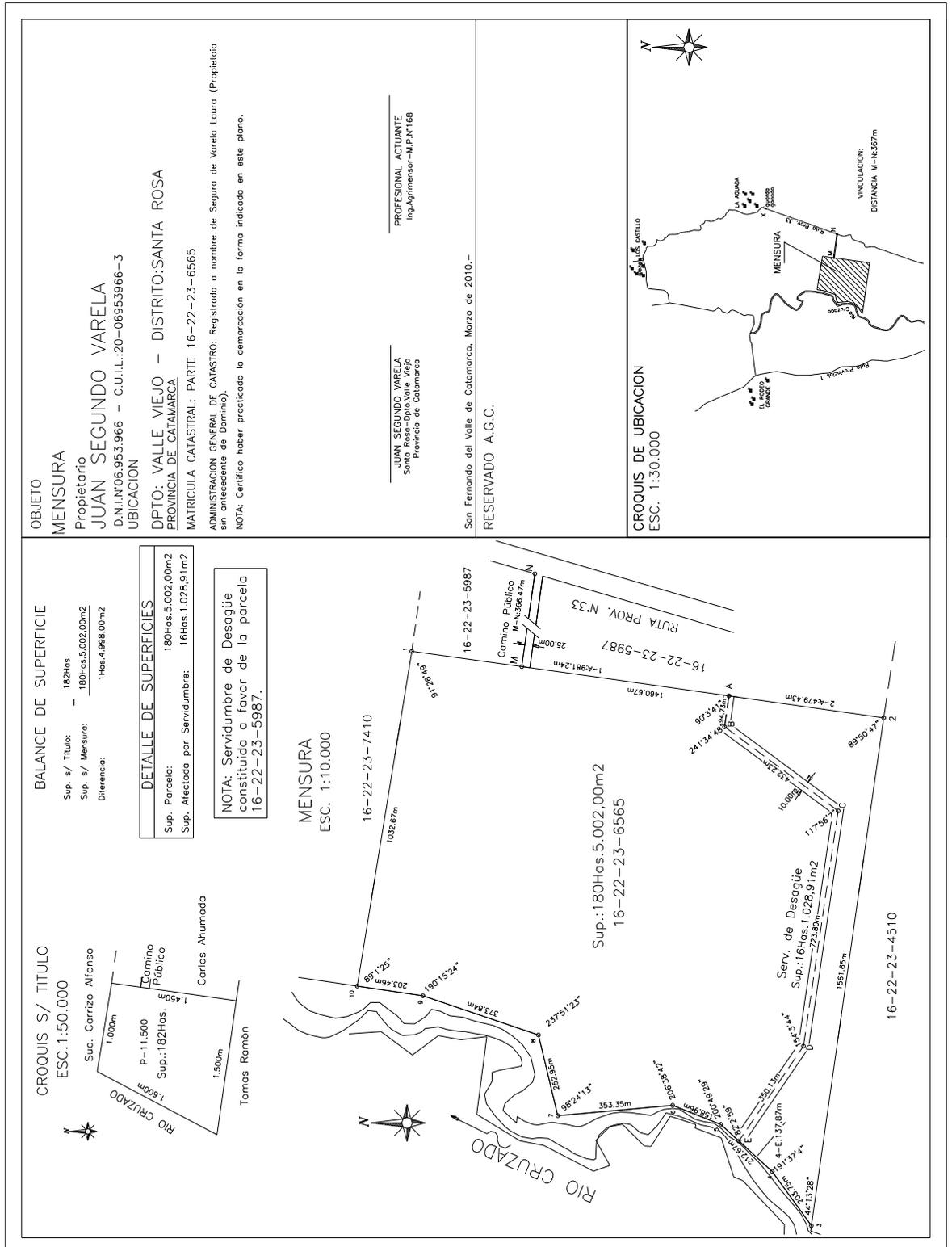
de las restricciones al dominio, aportando los elementos técnicos o elementos geométricos suficientes para la correcta determinación en el terreno y representación en el registro gráfico catastral.

En síntesis el plano de mensura debería contener los siguientes elementos:

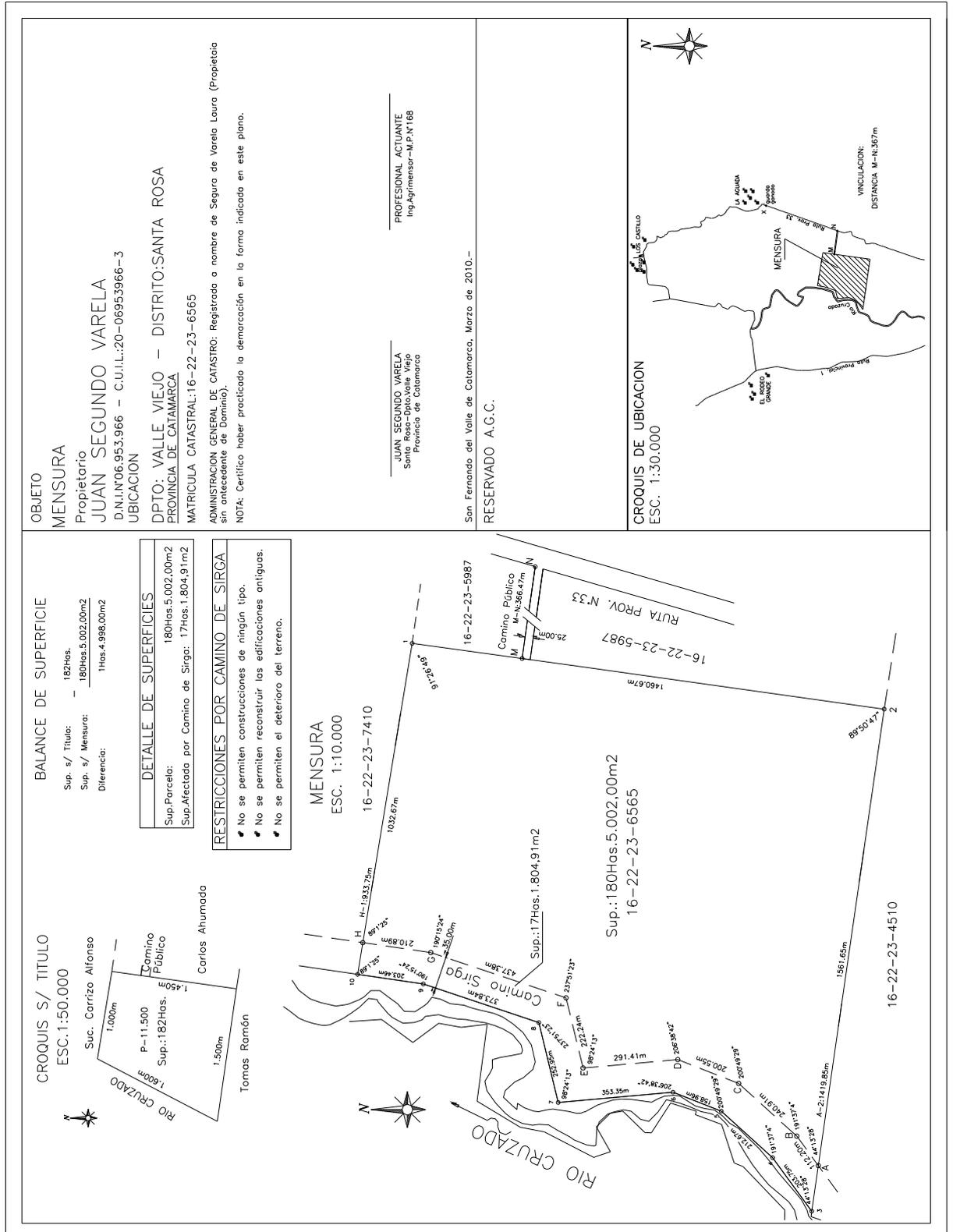
- Indicar los hechos artificiales consistentes en las servidumbres reales activas, de paso, de desagüe, de sacar las aguas, etc., las servidumbres administrativas, electroducto o gasoductos, camino de sirga o mineraloducto, etc.
- Hacer constar las dimensiones y ubicación de las restricciones al dominio que generan los *objetos territoriales legales*, con relación a los límites de las parcelas afectadas
- Incluir todos los datos geométricos necesarios para reproducir en el terreno la ubicación exacta de las restricciones al dominio.
- Agregar un detalle de superficie en la que conste la superficie de la parcela y la de los demás *objetos territoriales legales*.
- Incorporar leyendas en el cuerpo del plano con el detalle de las restricciones al dominio.
- Para las parcelas afectadas completamente por las restricciones al dominio es suficiente una leyenda en el cuerpo del plano de mensura que haga constar tal afectación.
- Detalle de las prohibiciones por cada restricción.

A continuación se pueden observar los planos de mensura de una parcela afectada por restricciones al dominio, que se ofrecen como guía para la representación de los *objetos territoriales legales* del Primer Grupo, o sea con desarrollo longitudinal predominante, cuando se realice la operación de mensura de una determinada parcela.

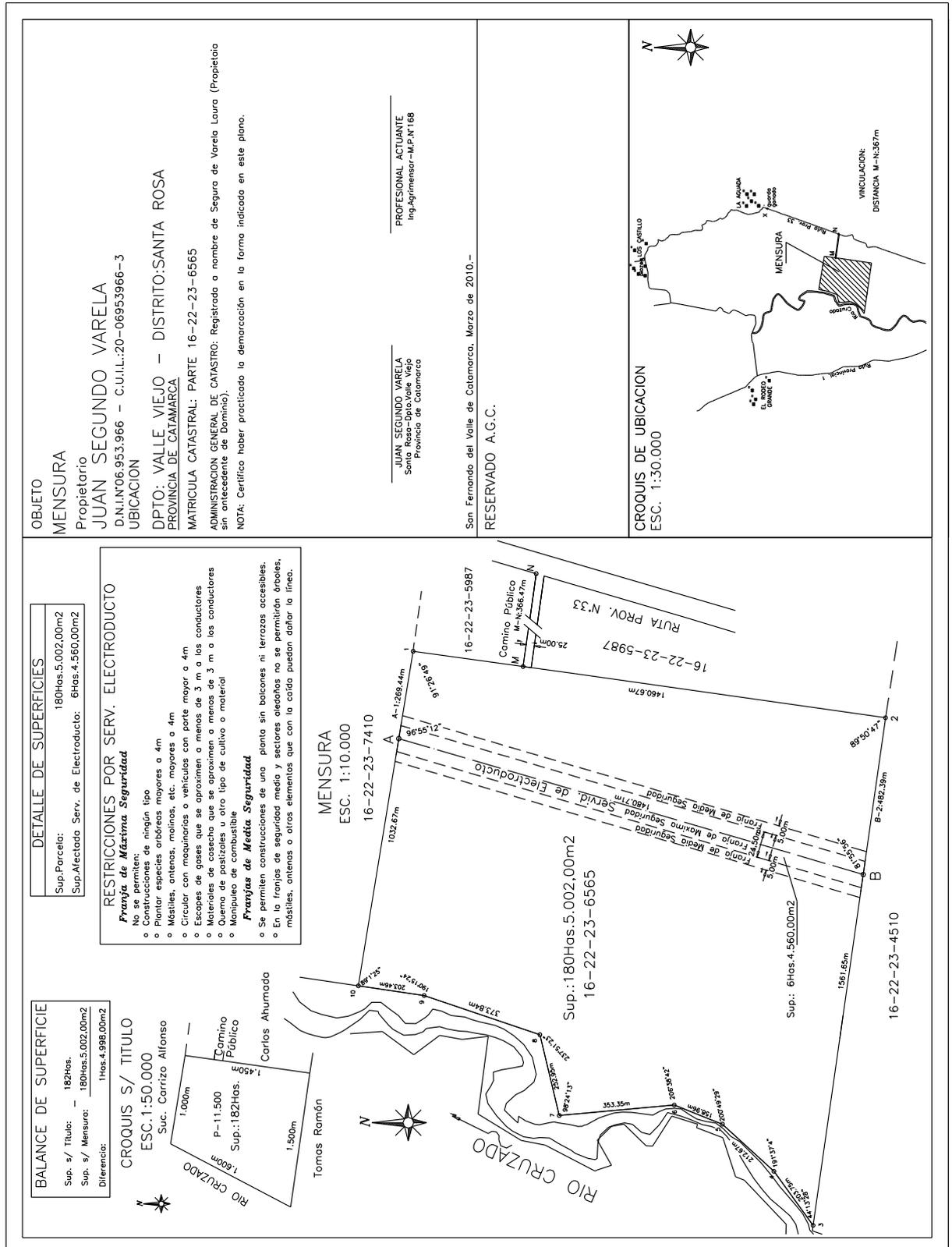
Para la representación de la mensura de la parcela y sus afectaciones, se ha tomado como guía el formato utilizado por el Catastro Territorial de la Provincia de Catamarca, para la presentación de planos de mensura, sin que ello implique que se aconseja el uso de tal formato a los demás Catastros Territoriales Provinciales.



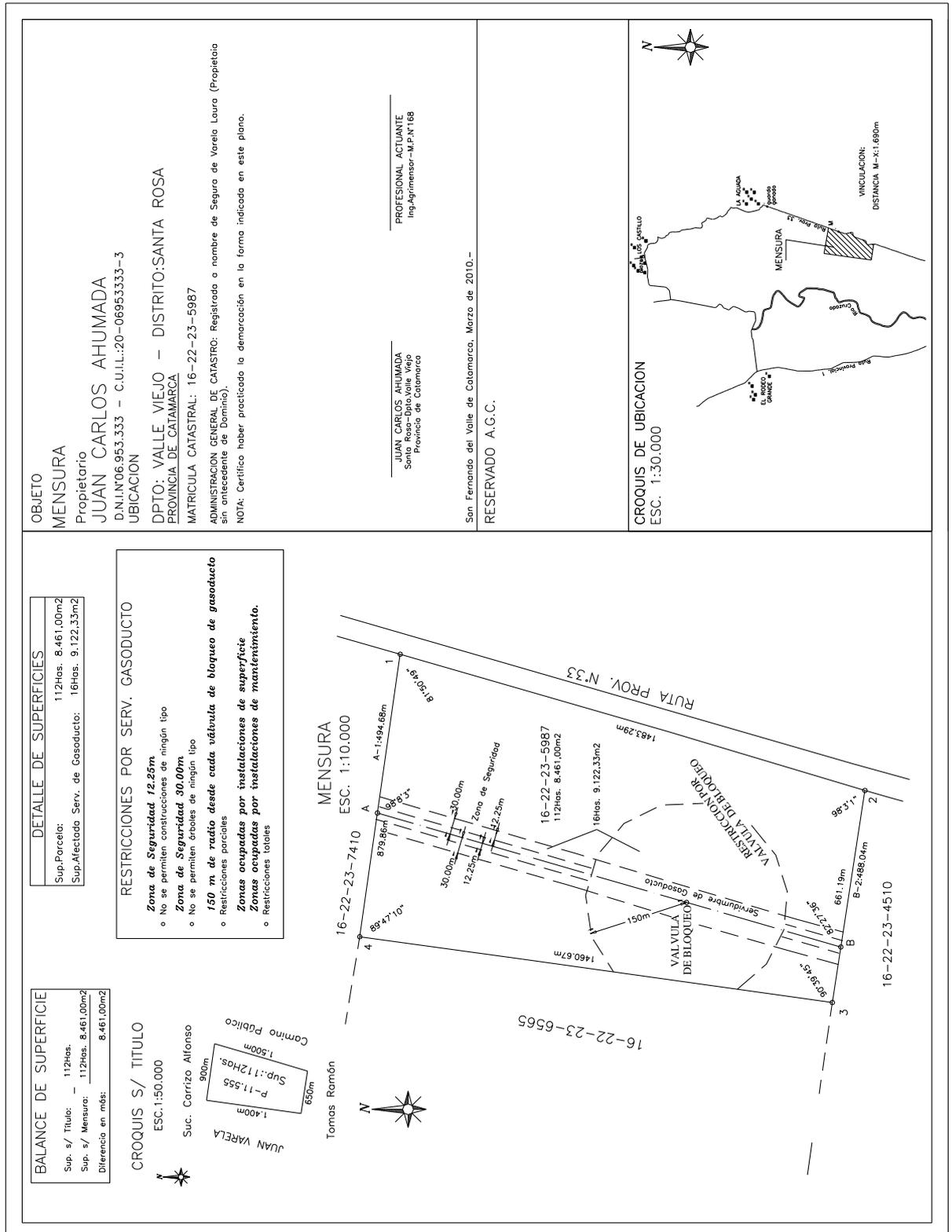
Plano 1: Plano de mensura de una parcela afectada por el derecho real de servidumbre.



Plano 2: Plano de mensura de una parcela afectada por camino de sirga.



Plano 3: Plano de mensura de una parcela afectada por servidumbre administrativa de electroducto.



MENSURA
 ESC. 1:10.000

16-22-23-7410
 16-22-23-5987
 16-22-23-6565
 RUTA PROV. N°33
 VALVULA DE BLOQUEO
 SERVIDUMBRE DE GASODUCTO
 ZONA DE SEGURIDAD
 TOMAS RAMÓN
 JUAN VARELA
 CARRIZO ALFONSO

Plano 4: Plano de mensura de una parcela afectada por servidumbre administrativa de gasoducto.

3.2.2. Pautas para la representación de los objetos territoriales legales de desarrollo predominantemente superficial (Segundo Grupo)

Derecho real de superficie forestal

Previo a la constitución de un derecho real de superficie forestal el profesional de la agrimensura debe efectuar la correcta determinación de la superficie forestal en el terreno y plasmar la misma en el plano de mensura.

Una de las principales características de este régimen, es la coexistencia de un propietario de la parcela y uno o más propietarios superficiarios dueños de los bosques cultivados ya existentes o a concretar en el futuro.

Se puede observar en la figura siguiente la coexistencia de un *objeto territorial legal*, la parcela identificada como 5987 con el otro *objeto territorial legal* resultante de un derecho real de superficie forestal ubicado sobre el sector sur de la parcela.



Figura 3.9. Parcela 5987 con un derecho real de superficie forestal.

Puede suceder que exista más de un propietario “superficiario” como resultado de que el propietario del inmueble haya constituido más de un derecho de superficie forestal sobre una misma parcela.

Si observamos la figura siguiente podemos ver como coexisten junto a la parcela 5987 otros tres *objetos territoriales legales* resultantes de derechos reales de superficie forestal:

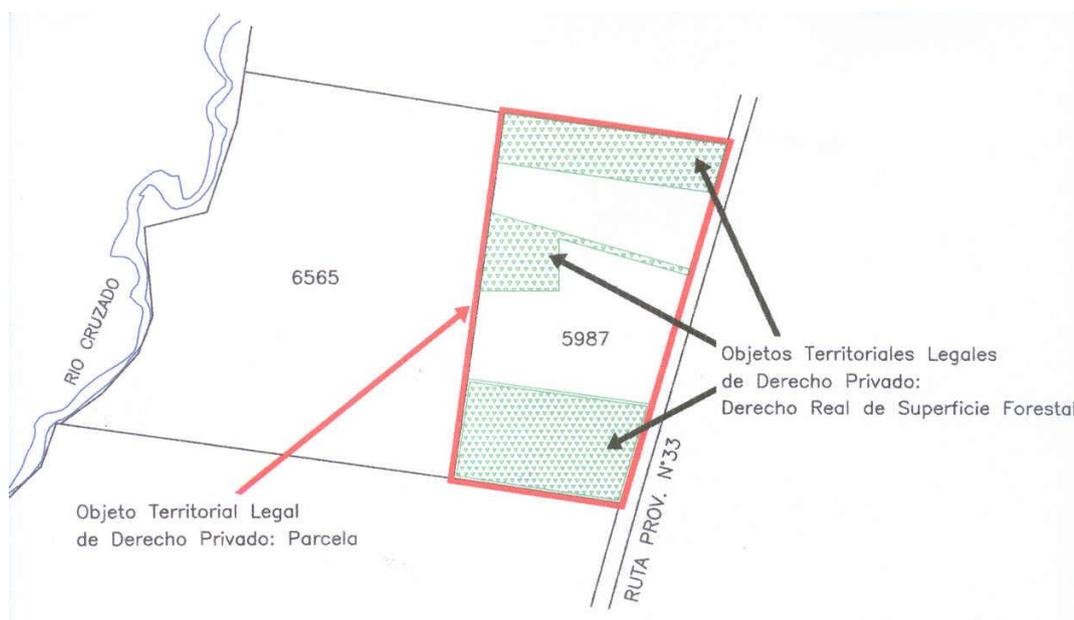


Figura 3.10. Parcela 5987 con tres derechos reales de superficie forestal.

Ante esta característica en la que coexisten el propietario de la parcela y uno o más propietarios superficiarios, el grupo de participantes del Curso de Postgrado “*Registración del Derecho Real de Superficie Forestal*” dictado en la Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas de la Universidad Nacional de Catamarca durante el mes de julio de 2003, consideró necesario dictar las siguientes recomendaciones destinados al Catastro Territorial para la elaboración de los planos de mensuras.

El grupo conformado tanto por Ingenieros Agrimensores y Abogados que se desempeñan en diferentes organismos provinciales coincidieron en las recomendaciones siguientes:

1. *Dar intervención a la Secretaría de Estado del Ambiente en la evaluación del impacto ambiental (EIA) en los proyectos en curso de ejecución o futuros, conforme lo dispuesto por Ley 25.080 de Inversión para Bosques Cultivados.*
2. *Sugerir la actuación coordinada entre dicha Secretaría de Estado y el Ministerio de Producción y Desarrollo designado como autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 4977.*

3. *Aconsejar a los Organismos Registrales: Registro de la Propiedad Inmueble y Administración General de Catastro, a dictar normas que regulen la registración del Derecho Real de Superficie Forestal en sus respectivos registros.*
4. *Aconsejar a la Administración General de Catastro el cumplimiento de los requisitos técnicos que se detallan:*
 - a) *En la Carátula del Plano de Mensura, consignar siempre:*
 - a.1. *Como objeto de trabajo: “MENSURA PARA CONSTITUIR EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL – LEY NACIONAL N° 25.509”*
 - a.2. *Propietario (y los datos que se exigen en los casos comunes de mensura);*
 - a.3. *Superficiario*
 - b) *En el cuerpo del Plano de Mensura: Enumerar cada unidad de superficie forestal, en forma correlativa a partir del 01; e indicar en detalle o planilla inserta en el cuerpo del Plano de Mensura, la identificación y la superficie de cada Unidad de Superficie de Derecho Forestal.*
 - c) *Realizar un Plano de Mensura por cada superficie sobre la cual se quiera constituir un Derecho de Superficie Forestal, cualquiera sea el periodo de tiempo que transcurra entre la constitución de uno y otro.*
 - d) *En los Registros Catastrales, identificar las unidades de superficies sobre las cuales se va a constituir el Derecho Real de Superficie Forestal, con la misma matrícula catastral de la parcela que lo origina y agregar cuatro dígitos alfanuméricos; los dos primeros serán letras mayúsculas que indicarán que se trata de una superficie forestal (SF), y los dos siguientes indicarán el orden de la registración de las superficies a constituir el Derecho Real de Superficie Forestal. Por ejemplo: SF01 indicará que es la primera fracción de esa parcela sobre la que se va a constituir el derecho de superficie forestal. Ejemplo: 08-24-22-7981-SF02.*

Se agregan a continuación tres planos modelos que se adjuntaron oportunamente a las recomendaciones antes detalladas:

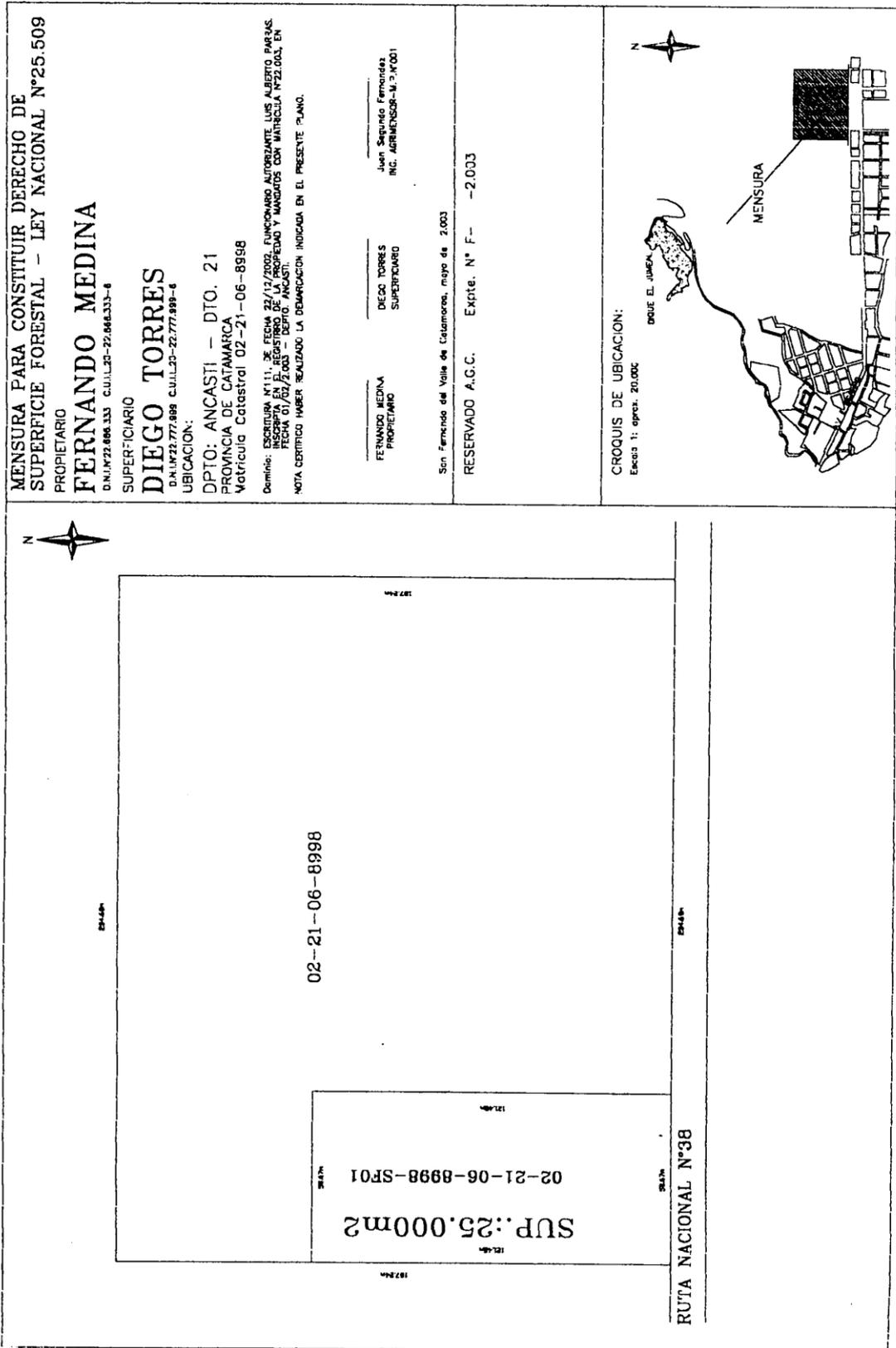


Figura 3.11. Plano de mensura modelo con un derecho real de superficie forestal. Fuente de Información: Recomendaciones Curso de Postgrado “Registración del Derecho Real de Superficie Forestal” – FT y CA – UNCa.

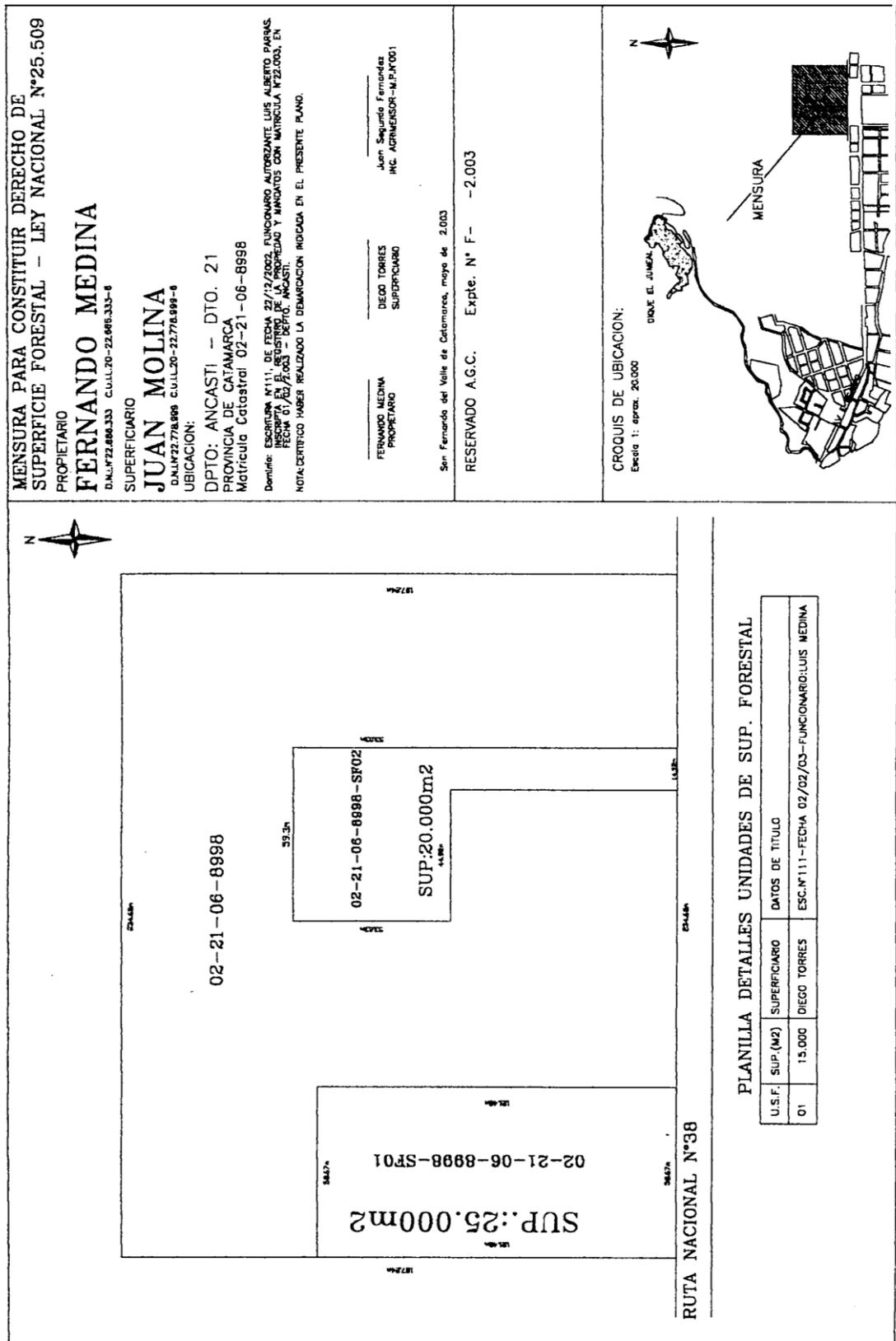


Figura 3.12. Plano de mensura modelo con dos derecho real de superficie forestal Fuente de Información: Recomendaciones Curso de Postgrado “Registración del Derecho Real de Superficie Forestal” - FT y CA – UNCa.

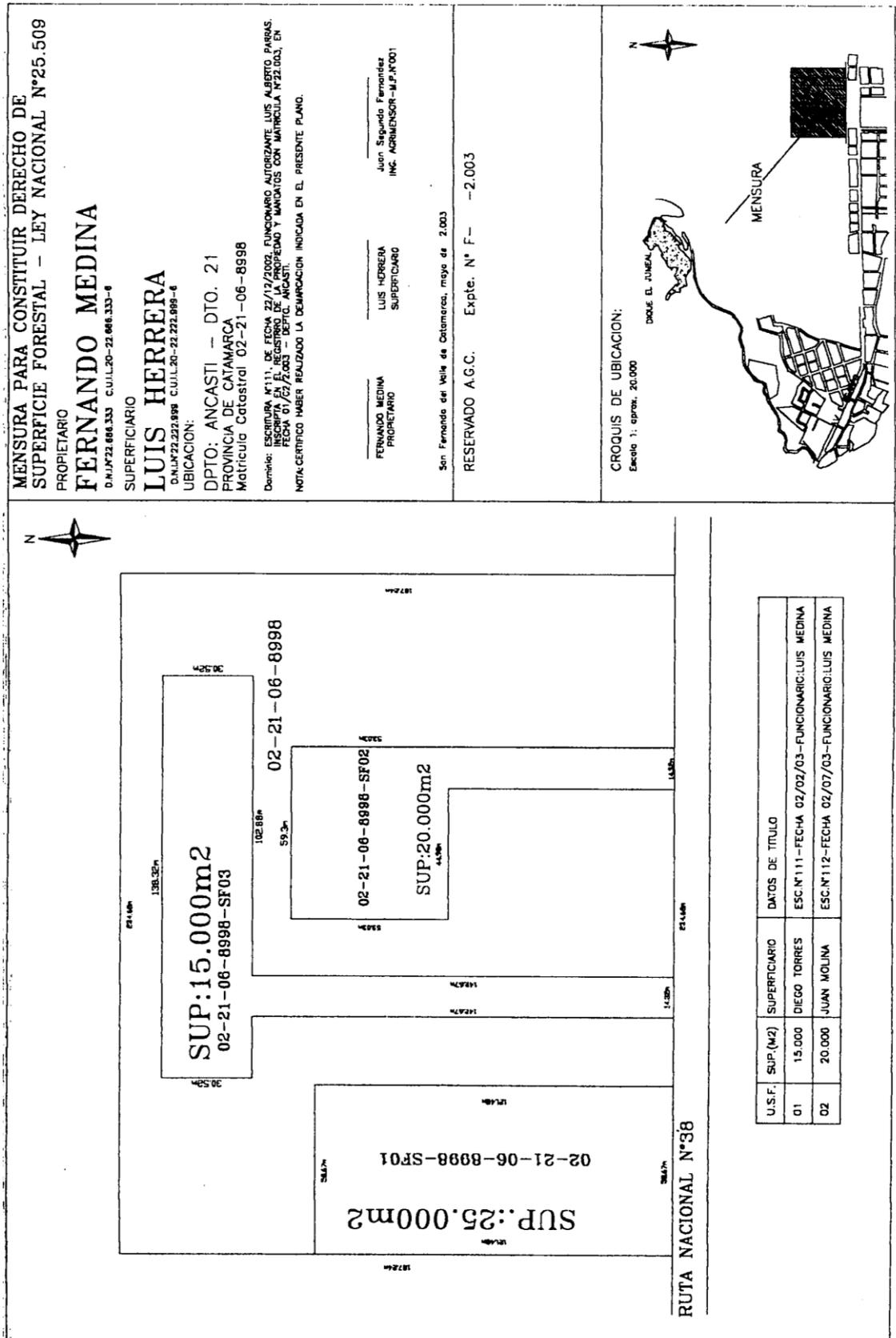


Figura 3.13. Plano de mensura modelo con tres derechos reales de superficie forestal. Fuente de Información: Recomendaciones Curso de Postgrado “Registración del Derecho Real de Superficie Forestal” – FT y CA – UNCa.

Restricciones al dominio del Código de Aeronáutica

Para cada uno de los aeropuertos, la autoridad aeronáutica correspondiente establecerá las superficies de despeje de obstáculos, estas superficies generan restricciones sobre un gran número de parcelas debido a la gran amplitud que tienen tales superficies.

Si observamos la figura siguiente se puede observar que algunas de las parcelas se encuentran afectadas completamente e inclusive por distintos tipos de superficie limitadora de obstáculos.

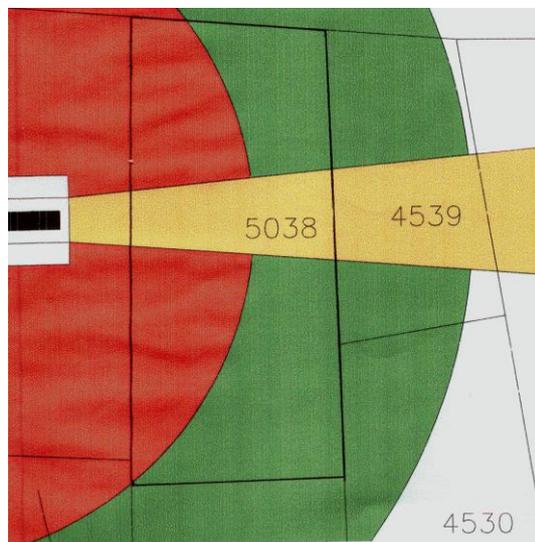


Figura 3.14. Parcela afectada por diversas superficies limitadoras de obstáculos.

Por ejemplo la parcela 5038 resulta afectada completamente por tres diferentes tipos de superficies de despeje: superficie horizontal interna, de color rojo, superficie cónica, de color verde y superficie de ascenso en despegue de color amarillo.

Pertenencias Mineras

Al practicar una mensura minera por parte de un profesional de la agrimensura la autoridad en minas ordena que el plano de mensura se inscriba en los registros del Catastro Minero.

El título de propiedad definitivo sobre la mina lo conforman todas las actuaciones contenidas en el expediente de mensura, el que es archivado por el Juez de minas.

Con la diligencia de la mensura queda constituida en forma plena y legal la posesión sobre la pertenencia correspondiente. Aunque el trabajo de mensura, se apoya en un sistema georeferenciado, el que permite conocer con gran certeza la ubicación geográfica de los derechos mineros, el plano de mensura que resulta no se inscribe en el Catastro Territorial. Es así que el registro catastral actualmente no refleja la existencia de los *objetos territoriales legales* resultantes del derecho minero.

En la siguiente figura se puede observar como el registro gráfico mostrará las pertenencias mineras que restringen el derecho de propiedad de las parcelas 6565 y 5987.

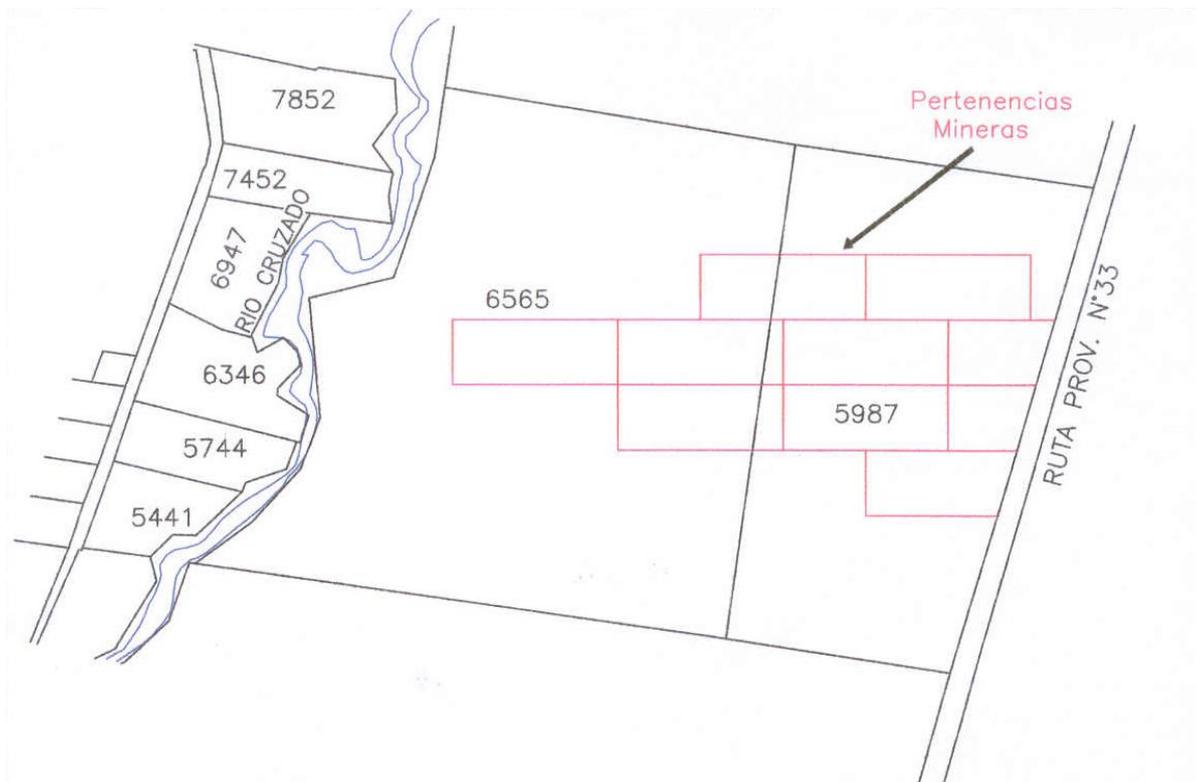


Figura 3.15. Objetos territoriales legales de derechos mineros y su afectación a las parcelas 6565 y 5987.

Restricciones al dominio para protección ambiental de los bosques nativos

Para cada uno de los bosques nativos identificadas, la autoridad de aplicación de cada jurisdicción establecerá la categoría de los mismos, lo que dará origen al ordenamiento territorial contenido en una norma jurídica.

Tal ordenamiento territorial, generará las restricciones sobre el dominio de los particulares, afectando aquellas parcelas que se encuentran cubiertas por las distintas masas forestales.

Se puede observar en la figura siguiente que algunas de las parcelas se encuentran afectadas completamente e inclusive por más de un tipo de categoría de bosque nativo:

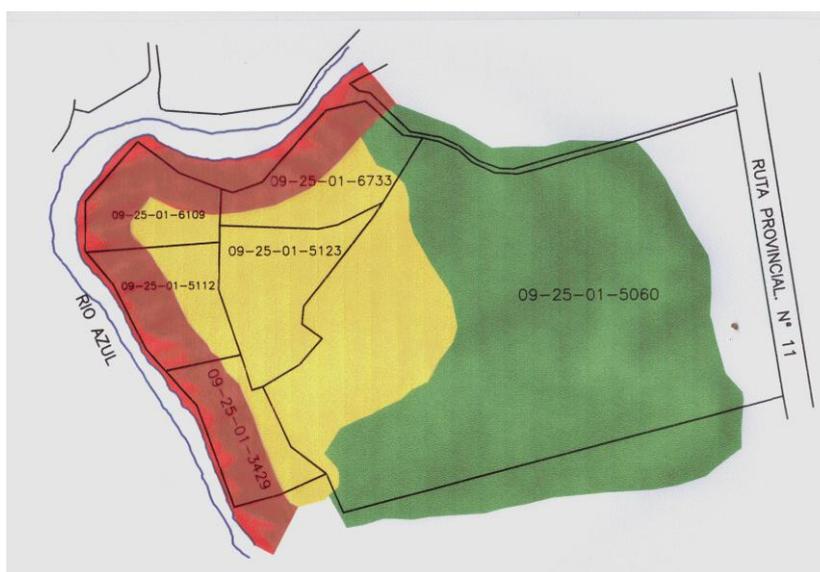


Figura 3.16. Restricción general por bosques nativos de diferentes categorías.

Se puede observar con mayor detalle la parcela 09-25-01-6733 sobre la que se generan restricciones por la presencia de bosques nativos de diferentes categorías.

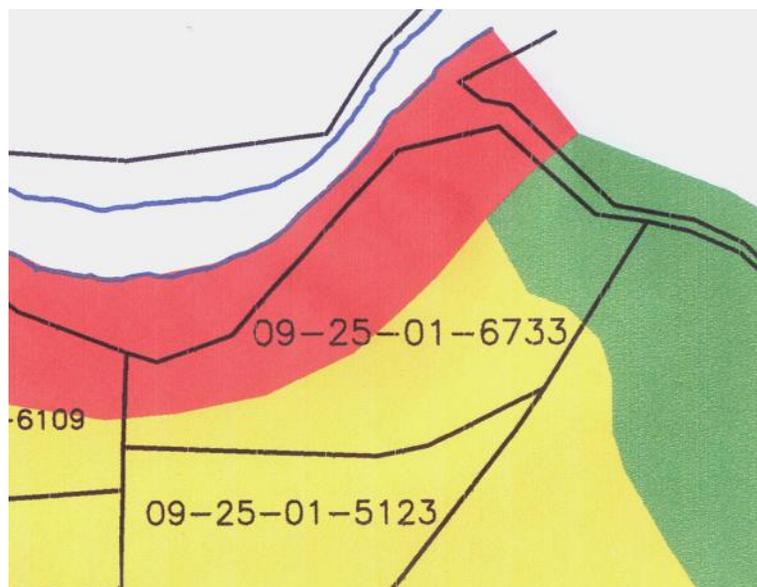


Figura 3.17. Restricciones de diferentes categorías sobre una misma parcelas.

Se observa que la parcela 09-25-01-6733 se encuentra afectada completamente por bosques nativos de tres diferentes tipos de categoría: Categoría I (rojo), Categoría II (amarillo) y Categoría III (verde).

Restricciones al dominio para los espacios territoriales limítrofes

El Decreto Nacional N° 887/94 precedió a la unificación de los límites de las Zonas de Frontera y las Zonas de Seguridad de Frontera, dejando especificada una excepción para el litoral marítimo de las provincias de Santa Cruz, Chubut y Río Negro, el que queda sujeto exclusivamente al régimen de Zona de Seguridad de Fronteras.

La unificación prácticamente total de los límites de estas dos Zonas y las grandes extensiones que comprenden, ha generado la afectación de un gran número de parcelas.

Es necesario que la coexistencia de tales *objetos territoriales legales* con las parcelas, quede indicada en los planos de mensura resultantes de los actos de levantamiento parcelario y representado luego en los correspondientes registros catastrales, lo que constituirá un verdadero aporte al conocimiento de la situación legal de todas las parcelas ubicadas en los espacios territoriales limítrofes.

3.2.2.1. Representación de los objetos territoriales legales del Segundo Grupo o de desarrollo predominantemente superficial sobre el espacio territorial.

En el plano de mensura debe quedar reflejada la presencia de todos los *objetos territoriales legales* indicando el contorno de las superficies abarcadas por las restricciones al dominio.

La poligonal que describe el contorno del *objeto territorial legal* debe contar con toda la información correspondiente a su geometría, la que permitirá reproducir en el terreno su ubicación exacta.

Todos los datos geométricos que contenga el plano, tienen que resultar suficientes para que los diversos *objetos territoriales legales* identificados en el acto de levantamiento parcelario sean incorporados a los registros catastrales.

Deben quedar indicadas las superficies para cada uno de los sectores afectados por las restricciones al dominio, que sin incluirse en un balance de superficies que expresa el resultado de la operación de mensura al comparar la superficies contenida en el título de propiedad con la que ha arrojado la operación de mensura, indique el detalle de la superficie total de la parcela en comparación con las superficies comprendidas por tales restricciones.

Para el caso de las parcelas afectadas completamente por una única restricción al dominio, se puede prescindir del detalle de superficie y dejar indicada dicha situación con una leyenda inserta en el cuerpo del plano.

Por intermedio de leyendas en el cuerpo del plano se deberían dejar indicados detalles acerca de las restricciones al dominio para cada uno de los sectores de las parcelas afectadas.

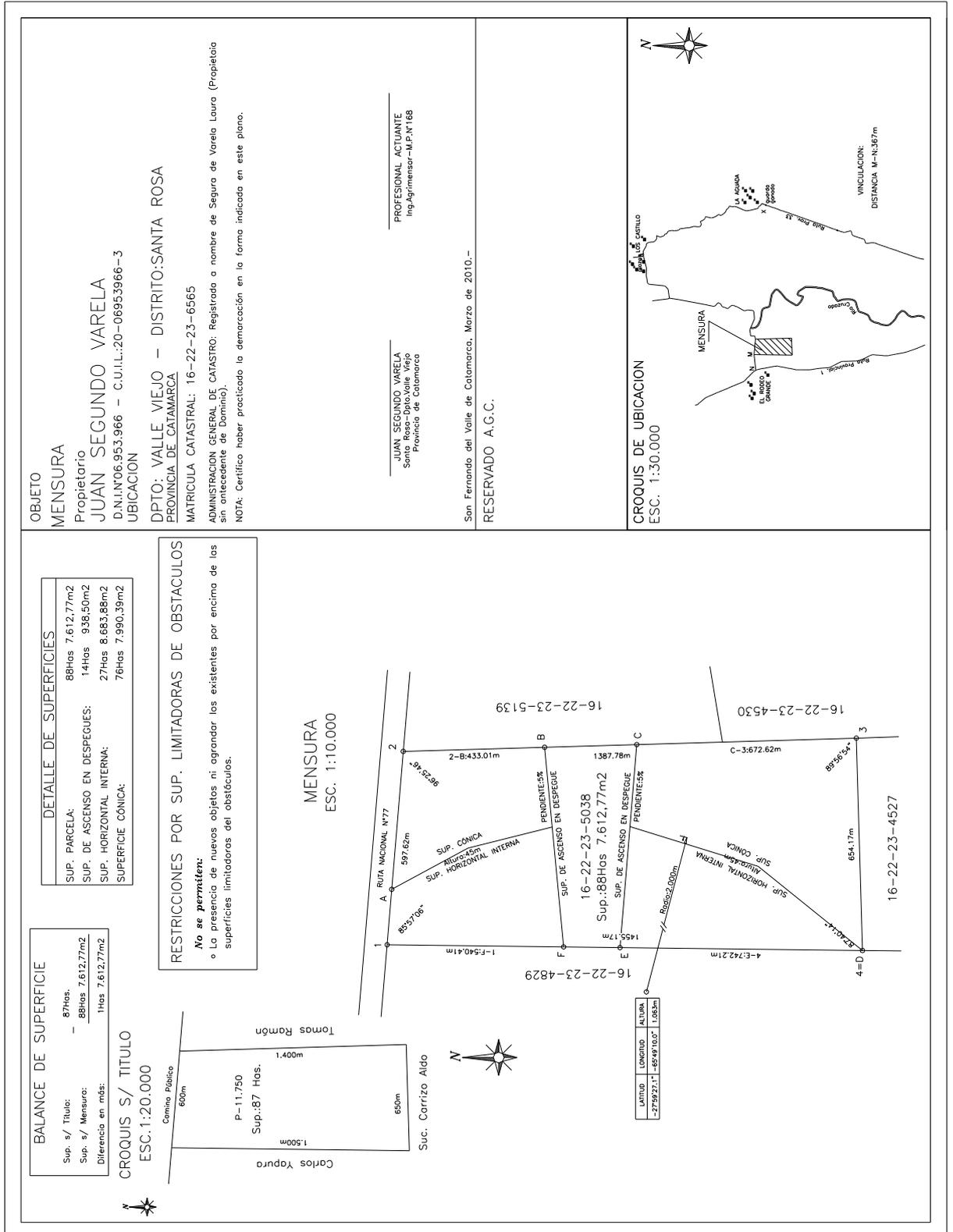
Por ejemplo, para el caso de aquellas parcelas afectadas completamente por una categoría de bosque nativo, se debe incorporar una leyenda en el cuerpo del plano, que se encargue de dar cuenta de tal afectación y brindar los detalles de la restricción que genera el ordenamiento territorial para el tipo de bosque nativo del que se trate.

En síntesis el plano de mensura debería contener los siguientes elementos:

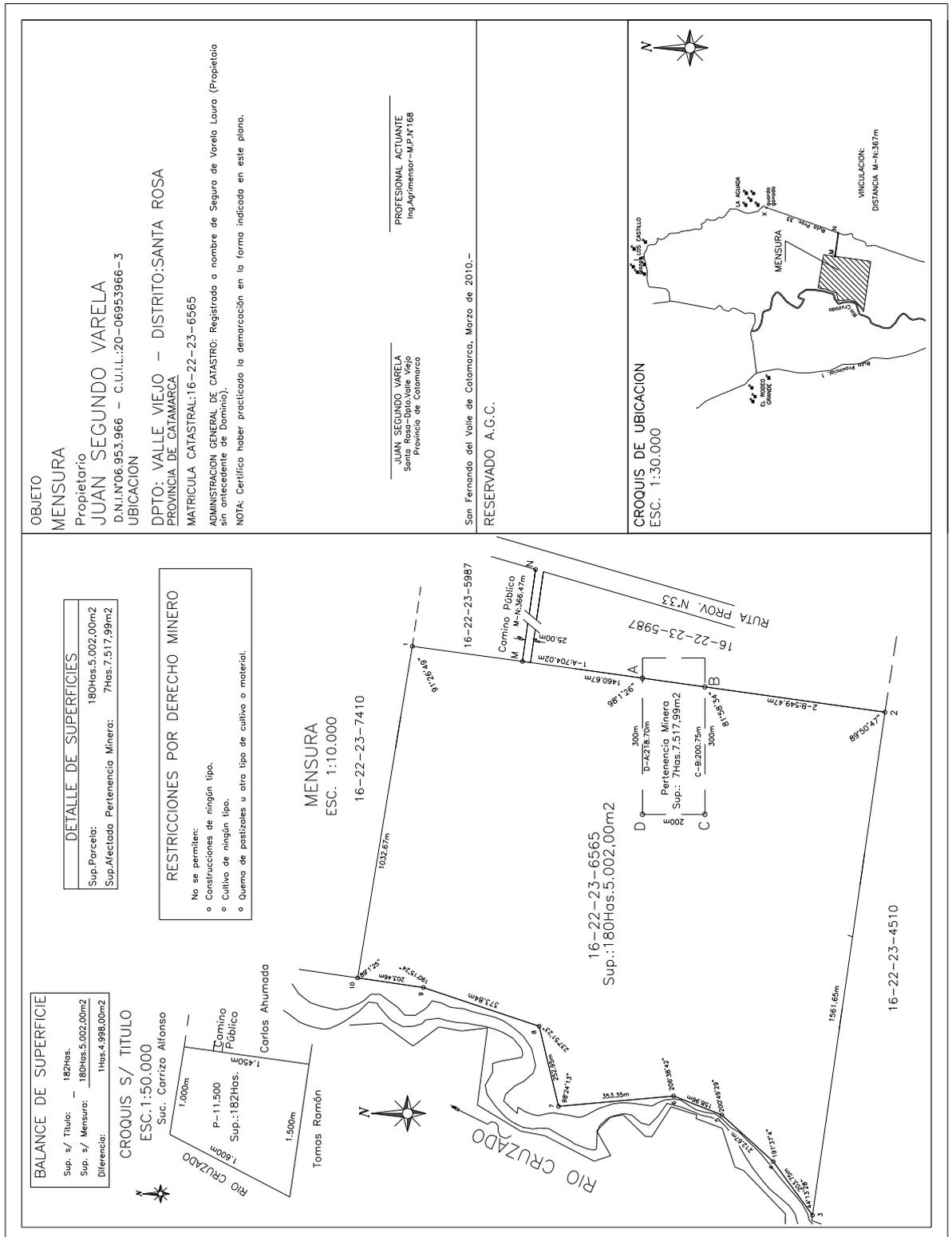
- Indicar la presencia de todos los *objetos territoriales legales* marcando el contorno de las superficies afectadas por las restricciones al dominio.

- Agregar información geométrica que permita reproducir en el terreno la ubicación exacta del contorno del *objeto territorial legal* que coexiste con la parcela.
- Incorporar todos los datos necesarios para que los *objetos territoriales legales* identificados en el acto de levantamiento parcelario sean volcados al registro gráfico catastral.
- Indicar cual es la superficie total de la parcela y cual es la superficie de cada uno de los sectores afectados por los distintos *objetos territoriales legales*.
- Prescindir del detalle de superficie si la parcela es afectada completamente por uno o más *objetos territoriales legales* dejando indicada dicha situación con una leyenda inserta en el cuerpo del plano.
- Incorporar los detalles de las restricciones al dominio utilizando leyendas volcadas en el cuerpo del plano.
- Detalle de las prohibiciones por cada restricción.

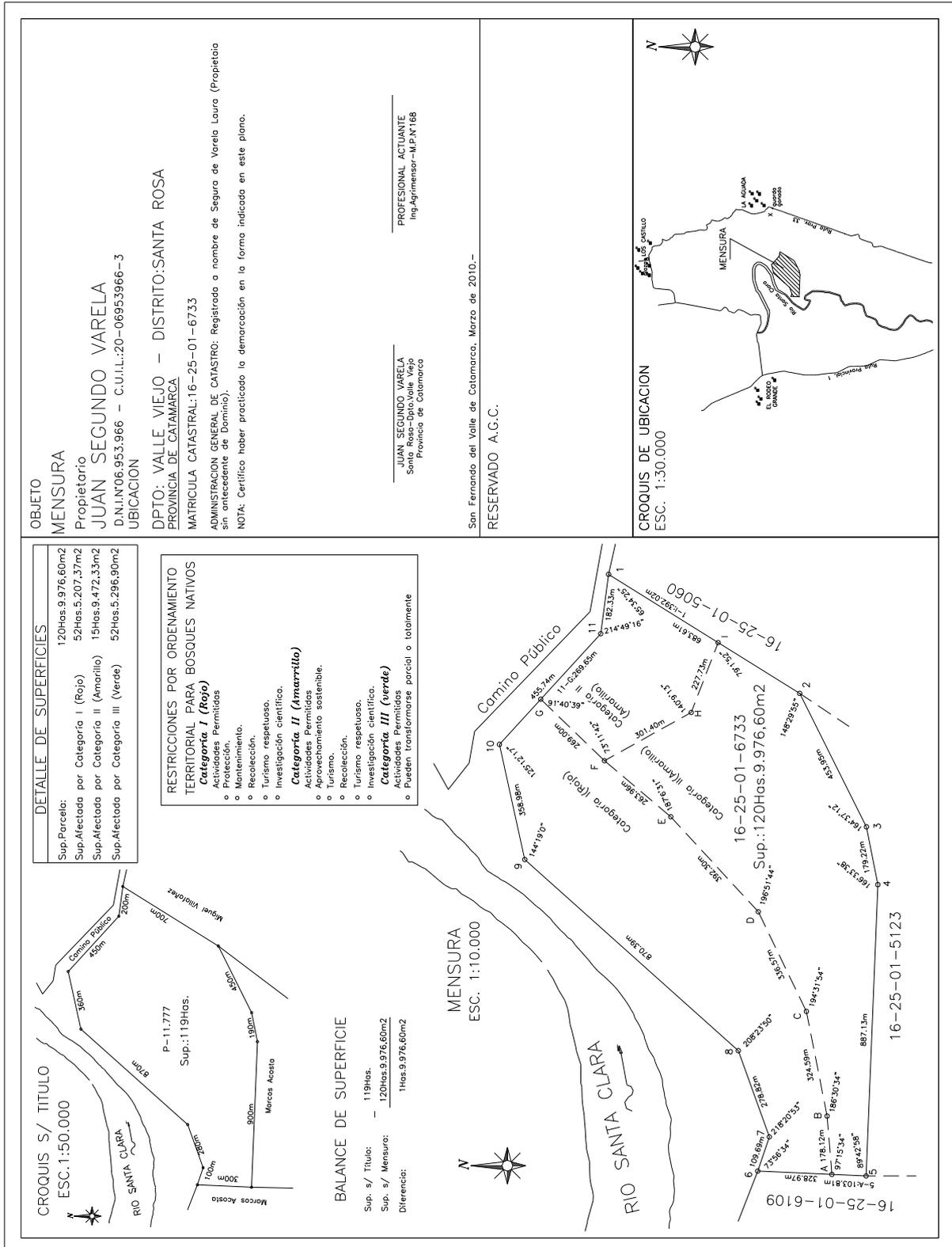
En base a las consideraciones precedentes, anhelando que pueda ser tomado por los Catastros Territoriales provinciales como una guía para la determinación, representación y registración de los *objetos territoriales legales* que tienen desarrollo superficial predominante sobre el espacio territorial, se han diseñado los planos de mensura que se incorporan a continuación.



Plano 7: Plano de mensura de una parcela afectada por restricciones por Código de Aeronáutica.



Plano 8: Plano de mensura de una parcela afectada por restricciones de derecho minero.



Plano 9: Plano de mensura de una parcela afectada por restricciones de la Ley de Bosques Nativos.

4. CLASIFICACIÓN, REGISTRACIÓN Y PUBLICIDAD CATASTRAL DE LOS OBJETOS TERRITORIALES LEGALES

4.1. Clasificación de los objetos territoriales legales

Se han identificado los *objetos territoriales legales* que se detallan a continuación:

- Parcelas (derecho de propiedad o posesión), que no es objeto de este estudio.
- Servidumbres Reales Activas.
- Derecho Real de Superficie Forestal.
- Derechos del Código Minero.
- Restricciones del Código de Aeronáutica.
- Restricciones con fines urbanísticos.
- Restricciones por Camino de Sirga.
- Restricciones para protección de Bosques Nativos.
- Servidumbres Administrativas de Electroductos.
- Servidumbres Administrativas de Gasoductos.
- Zonas de Seguridad en Área de Frontera.

Encontramos que en el artículo 1° de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 define a los catastros de la siguiente manera “*son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción*”, quedando así indicada la primera distinción entre los mismos, los que podrán estar contenidos en el Derecho Público o bien ser de Derecho Privado.

Por otra parte, la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 expresa en su Artículo 10° que “*Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5° de la presente ley, serán asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales*”.

Debido a que las leyes provinciales tienen plena autonomía en materia catastral y el poder de policía catastral es una atribución de las provincias que no ha sido delegado a la nación, los procedimientos son de jurisdicción local. En consecuencia, las leyes provinciales actúan con eficacia y competencia en sus respectivas jurisdicciones.

Esto demuestra lo importante que resulta distinguir cuales son los *objetos territoriales legales* de derecho público y derecho privado; lo que indudablemente serán diferentes en el ámbito de cada jurisdicción particular.

Como resultado de la naturaleza jurídica distinta de los *objetos territoriales legales* de Derecho Público y de Derecho Privado, resulta indispensable que se fijen los lineamientos necesarios para distinguir unos de otros.¹⁸

4.2. Ramas del Derecho Positivo: Derecho Público y Privado

A los a los fines de interpretar con mayor claridad lo que debemos entender por *objeto territorial legal de derecho público y de derecho privado*, son necesarios los conceptos básicos del derecho en general y en particular del derecho positivo: derecho público y derecho privado,

En lo que respecta al concepto de derecho positivo, se puede indicar que el término en latín, “positum”: colocar, poner ó disponer, del que se deriva el termino “positivus” (positivo), se le puede asignar el significado de “impone o que se impone”.

Es oportuno reconocer al derecho positivo como aquel derecho puesto o impuesto, el cual constituye un conjunto de normas jurídicas emanadas de autoridad competente, las que son reconocidas y aplicadas por ésta.

A fines de la Baja Edad Media surge el concepto de derecho positivo, de Pedro Abelardo (1079–1142), quien emplea el *ius positivum* en contraposición al *ius naturale*, quedando generalizado desde el siglo XIII su uso con el surgimiento de las correspondientes *lex positiva*, *lex humanitus posita* o *lex positionis*.

El Derecho Positivo o conjunto de normas jurídicas vigentes en un Estado pueden ser clasificadas desde distintos puntos de vista. Las primeras divisiones en el derecho positivo surgen a partir de la Edad Media con el surgimiento del derecho marítimo, comercial, etc.

¹⁸ Herrera Hilda; Bevacqua, Cristian. *Objetos territoriales de Derecho Público y de Derecho Privado*. Memorias – VIII Jornadas de Agrimensura de la Provincia de Catamarca. Catamarca – Argentina, 2009.

En la Edad Moderna encontramos divisiones más marcadas e incluso una mayor diversificación en los tiempos actuales. Sin lugar a dudas, toda ésta evolución es el resultado de una creciente complejidad de nuestra sociedad, que requiere una mayor especialización y un estudio más detallado de las normas jurídicas. Actualmente existen procesos en los cuales se derivan nuevas ramas a partir de las ya existentes.

El nacimiento de la división entre el *derecho público y privado* se remonta a la época de los romanos, según se refiera principalmente al interés de la Sociedad o del Estado, o al de los particulares, pueden ser clasificados en Derecho Público o Derecho Privado, respectivamente.

Cuando comprende el conjunto de normas jurídicas que se aplican a las relaciones entre individuos o de éstos con el Estado, dentro de los límites de la jurisdicción de éste, recibirá el calificativo de Interno. Si tales relaciones trascienden dichos límites, hacia otro u otros Estados, tendrá la denominación de Externo.

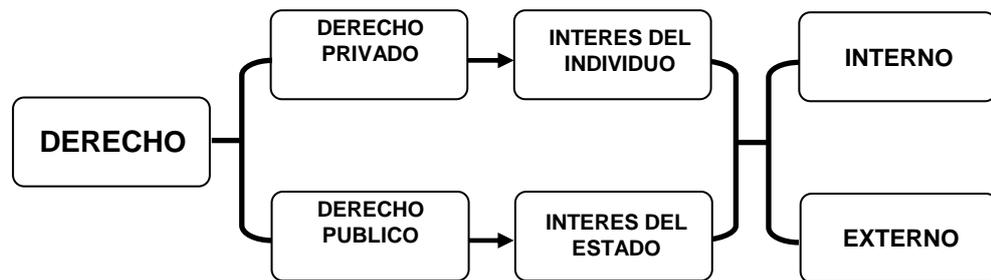


Figura 4.1. Representación de las principales ramas del derecho.

La idea de división en dos ramas ha sido adoptada en nuestro país como consecuencia de las influencias del derecho romano; aunque se han generado nuevas subdivisiones, debemos destacar que la división entre ambas ramas no tienen sus límites definidos tan claramente, por lo que algunos autores aducen la presencia de una tercera rama denominada de derecho mixto.

Existen tres criterios diferentes para la distinción de estas dos ramas del derecho, lo que permitirá además encuadrar los *objetos territoriales legales* de derecho público y de derecho privado, atendiendo:

- *La sustancia o contenido de las relaciones jurídicas:* de éste criterio emanan dos teorías. Una de ellas es la *del interés en juego*, en la cual el derecho público

se refiere a los intereses generales de la comunidad y el privado se refiere al provecho individual. La otra teoría es la de *los fines* (Savigny), que considera que ambas ramas se distinguen en que el derecho público se ocupa del conjunto y pone a los individuos en un plano secundario, mientras que el derecho privado tiene por objeto exclusivo el individuo mismo y se ocupa de su existencia y diferentes estados.

- *La forma que asumen las relaciones jurídicas:* partiendo de la teoría de Korkounov, encontramos normas distributivas de derecho privado y normas adaptativas de derecho público. Las primeras garantizan el derecho de propiedad, permite distinguir lo tuyo y lo mío, ejerciendo sobre el objeto la facultad de servirse del mismo. Las segundas normas, adaptan al objeto a la satisfacción común de toda la sociedad.
- *La naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares:* encontramos que las normas jurídicas son de derecho privado cuando establecen una relación de igualdad entre los sujetos, sea entre particulares o entre el Estado y un particular. Por otra parte, son de derecho público las relaciones de supraordinación o de subordinación; es decir, aquellas en las que el Estado interviene ejerciendo su soberanía o imperio.¹⁹

4.3. Ramas del Derecho Público y Derecho Privado

El siguiente esquema refleja las diferentes ramas del Derecho Público:

¹⁹ Hassel, Guillermo. Introducción al Derecho. En <http://www.alipso.com>. Argentina, 2007.

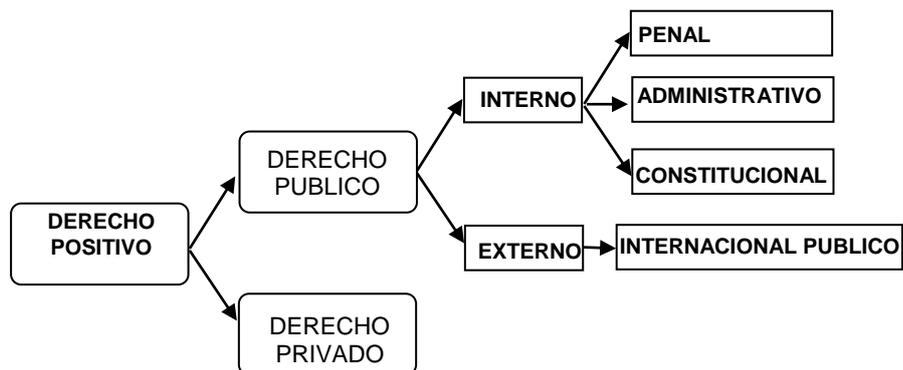


Figura 4.2. Representación de las principales ramas del Derecho Público.

Dentro del Derecho Público, encontramos como una rama del derecho al Derecho Administrativo, el que ha sido definido como *“aquella parte del derecho público interno que regula la organización y las funciones de substancia administrativa, legislativa y jurisdiccional del Órgano Ejecutivo, las funciones administrativas y de los restantes órganos que ejercen el poder del Estado (Legislativo y Judicial) públicas o privadas y, en general, todas aquellas actividades realizadas por personas a quienes el ordenamiento les atribuye potestades de poder público derogatorias o exorbitantes del derecho privado. Aun cuando no sean personas administrativas”*²⁰

En suma, el Derecho Administrativo se refiere a la regulación de la Administración del Estado fijando las relaciones entre el Poder Administrador y los distintos individuos a efectos de la fijación de un régimen que permita al Estado el cumplimiento de sus funciones como tal.

En el siguiente esquema es posible observar las ramas del Derecho Privado y nos permite identificar en cual de ellas nacen las relaciones jurídicas que protegen el interés de los particulares:

²⁰ Prociuk, Gustavo E. Ramas del Derecho Público en la República Argentina, en http://www.prociuk.com/derecho_publico.htm. Argentina, 2005.

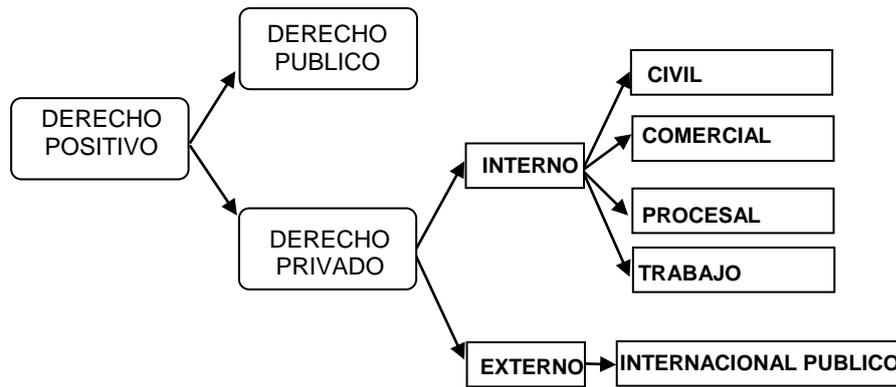


Figura 4.3. Representación de las principales ramas del Derecho Privado.

El Derecho Civil es una de las ramas más importantes del Derecho Privado por cuanto es el que regula las relaciones del hombre entre sí y de éstos con el Estado y contiene normas referentes a las personas, a la familia, a la propiedad, etc.

La palabra civil proviene del latín "civile", en Roma se distinguía *el ius naturale*, común a todos los hombres sin distinción de nacionalidad y por otra parte, *el ius civile* que era el derecho de los ciudadanos romanos.

La ciudad era una noción similar a lo que hoy conocemos como Estado, con lo cual el derecho civil comprendía normas de derecho privado y público. Esta denominación ha perdurado, como resultado de la evolución de la sociedad y su creciente complejidad en cuanto a las relaciones jurídicas, produciendo con el paso del tiempo desmembramientos y especializaciones.²¹

Podemos decir que Derecho Civil constituye el derecho madre, encargado de regular todo lo inherente a la persona como persona en sí, es básico, pero no el único derecho que existe, pero es en esta rama del derecho en la que encontramos los Derechos Reales.

El Código Civil Argentino sancionado por Ley N° 340 de fecha 29 de Septiembre de 1869, comienza a regir el 1° de Enero de 1.871. A partir de esta fecha la evolución de la humanidad y sus relaciones han llevado a sancionar numerosas leyes que se incorporan a éste cuerpo normativo, adecuadas a la evolución de los tiempos modernos y mucha de ellas modificaron sustancialmente algunos aspectos originales del mismo.

²¹ Prociuk, Gustavo E. Ramas del Derecho Público en la República Argentina, en http://www.prociuk.com/derecho_publico.htm. Argentina, 2005.

Los derechos reales no han surgido en forma sistemática, sino más bien de manera empírica, es decir de acuerdo con las necesidades socioeconómicas, y lo que los ha caracterizado ha sido que se les fue concediendo un *actio in rem – vindicatio* – con una progresiva extensión *erga omnes*, que en los comienzos sólo se concebía para el dominio o propiedad.

En nuestro ordenamiento jurídico, el codificador en la nota al Título IV, del libro III, sigue a Demolombe, que analiza la cuestión desde el punto de vista de las relaciones existentes entre las personas y las cosas sosteniendo que: *Derecho real es aquel que establece entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, donde la ventaja o facultad que lleva aparejada la obtiene su titular con la misma idéntica inmediatez del objeto sobre el que recae.*

Para establecer ante que tipo de *objeto territorial legal* nos encontramos, es suficiente establecer la distinción entre el Derecho Público y el Derecho Privado. Para ello es necesaria la aplicación de los tres criterios explicados con anterioridad.

A continuación serán analizados cada uno de los *objetos territoriales legales* identificados, al solo efecto de alcanzar una clasificación general de los mismos.

Tal clasificación resulta la base que permitirá establecer otra de carácter más específico que contemple el modo de registración y determinación de los mismos.

4.4. Clasificación de los objetos territoriales legales contenidos en el Código Civil

En principio serán considerados los *objetos territoriales legales* identificados en el Código Civil para la República Argentina, comenzando por la unidad de registración para el catastro territorial.

Parcela

Se incluye en esta clasificación a la parcela, aunque no es objeto de estudio su identificación, clasificación y registración en el marco de los *objetos territoriales legales* a los que se refiere este trabajo.

Aplicando los criterios de interpretación ya analizados:

En lo que respecta a la sustancia o contenido de las relaciones jurídicas y aplicando la teoría del interés en juego, encontramos que el derecho privado se refiere al beneficio individual, por lo que la parcela encuadra sin ningún tipo de duda en este grupo. Esto se verifica también en la teoría de los fines, en la que queda indicado que la razón del derecho privado, se refiere en exclusiva al individuo mismo.

Aplicando a la parcela el criterio de la forma que asumen las relaciones jurídicas, en particular en la teoría de Korkounov, se destaca la norma distributiva de derecho privado. La misma asegura el derecho de propiedad, permitiendo distinguir lo tuyo y lo mío; y faculta además ha servirse del mismo. En base a este criterio la parcela se clasificaría también como un *objeto territorial legal* de derecho privado.

Si se considera la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, para el caso del *objeto territorial legal* parcela, resulta que el mismo es de derecho privado. Según este criterio se establece una relación de igualdad entre los sujetos (sea entre particulares o entre el Estado y un particular), por lo cual atendiendo al mismo, la parcela se clasificaría como un *objeto territorial legal* de derecho privado.

Servidumbres Reales Activas

Las servidumbres reales activas constituyen un derecho real que se ejerce sobre inmuebles ajenos, lo que implica la existencia de una restricción al ejercicio del dominio por parte del titular del inmueble.

Se deduce que se trata de un *objeto territorial legal* de derecho privado, lo que se justifica con la interpretación de los criterios ya conocidos:

Con respecto al criterio de la sustancia o contenido de las relaciones jurídicas, para la teoría del interés en juego, podemos notar que el derecho privado se refiere al beneficio individual, propietario del fundo dominante, por lo que la servidumbre real activa se enmarca en tal rama del derecho.

Se comprueba lo antes indicado en la teoría de los fines, ya que sostiene la misma que el fin del derecho privado es el individuo mismo. Resulta en este caso el propietario del fundo dominante.

Si se adopta en las servidumbres reales activas el criterio de la forma que asumen las relaciones jurídicas, se acentúa la regla distributiva de derecho privado, el cual permite asegurar el derecho de propiedad pleno o de aquellos derechos que se pueden desmembrar del mismo, permitiendo lograr su normal aprovechamiento. Tal criterio posibilita clasificar las servidumbres reales activas como *objetos territoriales legales* de derecho privado.

Ahora bien, aplicando a las servidumbres activas el criterio que observa la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, las mismas se clasifican como *objetos territoriales legales* de derecho privado. El fundamento se

encuentra en que tal criterio instaura una relación de equivalencia entre todos los sujetos que componen la sociedad.

Derecho Real de Superficie Forestal

En base a los conceptos antes estudiados para el Derecho Real de Superficie Forestal y aplicando los mismos criterios detallados para el caso de la parcela y las servidumbres reales activas, queda en evidencia que se trata de un *objeto territorial legal* de derecho privado.

Esto se comprueba en lo que respecta al contenido de las relaciones jurídicas y la teoría del interés en juego, ya que tal derecho es para el provecho individual del propietario superficiario. Conforme a la teoría de los fines, se evidencia que la razón del derecho real de superficie forestal, es en beneficio exclusivo de los particulares.

De acuerdo al criterio de la forma que asumen las relaciones jurídicas, encontramos que en el derecho real de superficie forestal queda recalcada la norma distributiva, la que posibilita distinguir lo tuyo y lo mío. Permite diferenciar entre el propietario del suelo y el propietario superficiario; facultando además al superficiario a aprovechar lo plantado.

Si se considera la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, para el caso de los *objetos territoriales legales* que resultan de la aplicación del régimen del derecho real de superficie forestal, se infiere también que los mismos son de derecho privado. Conforme a los principios estudiados, la relación jurídica entre los sujetos al momento de constituirse el mismo es de igualdad; por lo cual se verifica que tales *objetos territoriales legales* son de derecho privado.

Restricciones por Camino de Sirga

Entre los *objetos territoriales legales* identificados en el Código Civil está el llamado camino de sirga, que como quedara indicado, consiste en una restricción al dominio para los propietarios de los fundos que limitan con cursos de aguas navegables.

Tal restricción incluida en el Código Civil, responde al interés común de favorecer a necesidades tales como la navegación, la flotación y la pesca; por lo que se infiere que se está en presencia de un *objeto territorial legal* de derecho público.

Esto queda demostrado aplicando los criterios de interpretación individualizados.

En lo que respecta a la sustancia o contenido de las relaciones jurídicas y observando la teoría del interés en juego, encontramos que el derecho público se refiere a los intereses generales de la comunidad, en este caso serían la navegación, la flotación y la pesca. Según la teoría de los fines, tenemos que el derecho público se ocupa del interés del conjunto (comunidad) y pone a los individuos en un plano secundario, que serían los propietarios de los fundos ribereños.

Si atendemos la forma que asumen las relaciones jurídicas, encontramos para este criterio las normas adaptativas comprendidas en el derecho público, las que permiten adaptar a los objetos a la satisfacción común de toda la sociedad.

Esto se comprueba en los fundos ribereños afectados por la restricción del camino de sirga, ya que los propietarios de los mismos, se ven imposibilitados de utilizar tal franja de terreno. Están así obligados a adaptar el aprovechamiento de su inmueble en pos del beneficio de la comunidad toda.

Atendiendo a la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, encontramos que las normas jurídicas son de derecho público si se comprueba una relación de supraordinación o de subordinación ante el Estado. Para los *objetos territoriales legales* generados por el camino de sirga, se verifica que los mismos serían de derecho público, ya que los propietarios ribereños están subordinados ante el imperio del Estado, el cual interviene ejerciendo su poder en favor de la sociedad.

4.5. Clasificación de los objetos territoriales legales contenidos en el Código Minero

A continuación serán examinados para su clasificación los *objetos territoriales legales* identificados en el Código de Minería, el cual establece el sistema de dominio respecto a las sustancias minerales. Tal cuerpo normativo especifica además como se adquieren, conservan y pierden los derechos necesarios para aprovechar los yacimientos minerales.

La Argentina adopta un sistema mixto, ya que es de base regalista por obligar a quien explota las minas a pagar un canon; mientras que en lo que respecta a la materia

petrolera, el Estado se encuentra habilitado para explorar y explotar, es decir, se estaría frente a un sistema de tipo dominial.

Para el caso de las canteras, Argentina adopta el sistema de la accesión y faculta al Estado a explotar aquellas canteras que se encuentran en su dominio privado.²²

En lo que respecta al dominio de las minas, el Código especifica que las mismas son bienes privados del Estado y autoriza a los particulares a efectuar la búsqueda de las minas, como así también, aprovecharlas y disponer de ellas como dueños, esto siempre con ajuste a lo estipulado por dicho cuerpo legal.

Concesión legal y Servidumbres Mineras

Conforme expresa el Código de Minería y sin perjuicio del dominio originario del Estado, el mismo puede otorgar la propiedad particular de las minas por intermedio de la concesión legal, quedando establecida sobre las mismas una propiedad minera.

Como fue indicado con anterioridad, el concesionario de una mina está autorizado a constituir las servidumbres mineras que sean necesarias para efectuar la explotación de las mismas, previo pago de la indemnización correspondiente.

Estas servidumbres se establecen a favor de los particulares titulares de las concesiones mineras, tales servidumbres no se constituyen para un servicio público o por utilidad pública, pero sí por un interés público. El interés público es que la actividad minera crezca.

Los derechos mineros reconocidos en el Código de Minería, son generados para favorecer a los particulares que llevan adelante la empresa minera, esto en respuesta al interés público de que tales explotaciones mejoren y se generen recursos financieros para el Estado.

Estos recursos financieros favorecerán indirectamente a toda la comunidad mediante la aplicación de los mismos en políticas de salud, educación, obras públicas, seguridad, etc., y en forma directa al empresario minero que obtiene sus propios beneficios.

Estamos en condiciones de decir que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho privado, lo que queda demostrado aplicando los criterios ya estudiados.

²² Ruiz, Bueno. Apuntes de Agrimensura y Derecho. Buenos Aires – Argentina, 1980.

Si observamos las teorías del criterio que se ocupa del contenido de las relaciones jurídicas, en lo que respecta a la del interés en juego, se verifica que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho privado, por tratarse de derechos creados para el provecho individual de los concesionarios mineros.

Con respecto a la teoría de los fines, podemos notar que si bien existe un interés público en que las empresas mineras crezcan, se comprueba que tiene por finalidad favorecer directamente al individuo que realiza la explotación de un yacimiento minero e indirectamente a la sociedad en base a las políticas públicas implementadas por el Estado.

Contemplando la forma que asumen las relaciones jurídicas, es posible encontrar que se cumplen las normas distributivas del derecho privado, garantizando al titular del derecho minero la facultad de servirse del objeto sobre el cual recae el mismo. En base a lo antes mencionado, se puede decir que se trata de un *objeto territorial legal* de derecho privado.

Si se considera la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, se observa que las normas son de derecho privado, cuando se instaura una relación de equivalencia entre ambos, Estado y particular. Esto se verifica ya que los que tienen la concesión de un derecho minero y obedecen las normas del Código de Minería, tienen un dominio pleno sobre los yacimientos, quedando habilitados a disponer de los derechos adquiridos con absoluta libertad.

Es por todo lo antes indicado, que podemos decir que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho privado.

4.6. Clasificación de los objetos territoriales legales contenidos en el Código de Aeronáutica

Los *objetos territoriales legales* identificados en el Código Aeronáutico tienen por finalidad garantizar la seguridad en las operaciones aéreas. Tales *objetos territoriales legales*, que se generan en los espacios aéreos próximos a los aeropuertos, tienen por propósito mantener los mismos libres de obstáculos.

Como fue estudiado con anterioridad, tales restricciones surgen en base a superficies limitadoras de obstáculos que marcan los límites hasta donde las instalaciones pueden proyectarse, para posibilitar el movimiento seguro de las aeronaves.

Estas restricciones, las que responden al interés común de contribuir a una aeronavegación segura, favorecen las comunicaciones aerotransportadas. Esto permite establecer que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho público.

Lo mencionado con anterioridad se funda al aplicar los criterios estudiados:

Si atendemos el contenido de las relaciones jurídicas, aplicando la teoría del interés en juego, se puede observar que el derecho público se refiere a los intereses generales de la comunidad, que para el caso estudiado sería promover una aeronavegación segura.

En la segunda de las teorías, la de los fines, se consideran de derecho público las normas que se ocupan del conjunto de la sociedad y pone a los particulares en un plano secundario. Para el caso analizado, los propietarios de las parcelas aledañas a los aeropuertos, son quienes están obligados a no sobrepasar con sus instalaciones las superficies limitadoras de obstáculos.

Estamos en condiciones de asegurar, que los *objetos territoriales legales* generados por las restricciones al dominio contenidas en el Código de Aeronáutica, son de derecho público.

En lo que respecta la forma que asumen las relaciones jurídicas, observando las normas adaptativas de derecho público, las que obligan a adaptar el uso de la cosa para satisfacer el interés común de toda la sociedad.

Al adaptar los propietarios la forma de utilización de las parcelas afectadas, a lo especificado en el Código de Aeronáutica, se comprueba que se está en presencia de *objetos territoriales legales* de derecho público.

Conforme al criterio que observa la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, como ya indicara, encontramos que las normas jurídicas son de derecho público cuando establecen una relación de subordinación.

Para el caso presentado, tenemos que el Estado interviene ejerciendo su soberanía y obliga a los particulares a asumir lo establecido por el Código Aeronáutico, por lo que se verifica que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho público.

4.7. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes de restricciones con fines urbanísticos

Es el Derecho Administrativo el que contiene muchas de las normas que dan origen a *objetos territoriales legales* de derecho público.

Entre las mismas es posible observar, por ejemplo, las obligaciones impuestas por un municipio de mantener una determinada línea de edificación, dejar ochavas, edificar hasta una determinada altura o bien en base a características edilicias preestablecidas.

Tales obligaciones adquieren el carácter de restricciones al dominio, las que recaen sobre los derechos de los particulares, siempre privilegiando el interés de la comunidad.

Las restricciones al dominio impuestas por estas normas pueden ser aisladas y de muy distinta índole o naturaleza; o bien pueden encontrarse contenidas en un código urbanístico, plan urbano o ambiental, etc.

Los *objetos territoriales legales* que resultan de tales restricciones al dominio, resultan evidentemente de derecho público, ya que tales normas están contenidas en el Derecho Administrativo.

Aunque sean *objetos territoriales legales* que se originan en el Derecho Administrativo deben quedar indicados en los planos de mensura de las parcelas, que realicen los profesionales de la agrimensura cual quiera sea el objetos del trabajo.

Todos los planos de mensura de las áreas urbanas deben representar las restricciones al dominio generadas por la línea de edificación, ochava, y otros establecidos en los códigos de edificación.

4.8. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes de restricciones para protección de Bosques Nativos

La Ley Nacional N° 26.331 establece los Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental e instituye un régimen con dos características sobresalientes: la conservación de los bosques nativos aplicando un ordenamiento territorial, y la creación de un Fondo Nacional para el enriquecimiento y la conservación de los bosque nativos.

El régimen instaurado por la Ley Nacional N° 26.331, genera las restricciones al dominio que responden al interés común de preservar los bosques nativos, garantizando los servicios ambientales que los mismos prestan.

Por lo antes indicado se puede afirmar que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho público.

Esto se corrobora considerando el criterio que observa el contenido de las relaciones jurídicas, más exactamente, la teoría del interés en juego:

La misma expresa que en lo inherente al derecho público, se refiere a los intereses generales de la comunidad, que para el presente caso sería la preservación de los bosques nativos.

Para la teoría de los fines, contenida en el criterio que observa las relaciones jurídicas, el derecho público se ocupa del conjunto y pone a los individuos en un plano secundario. En este caso, se destaca la necesidad de hacer prevalecer los servicios ambientales que brindan los bosques a preservar, por encima del interés de los particulares. Se comprueba así que se está en presencia de *objetos territoriales territorial* de derecho público.

Con respecto a la forma que asumen las relaciones jurídicas, encontramos las normas adaptativas de derecho público, las que obligan adaptar a los objetos para la satisfacer al común de toda la sociedad.

En el caso analizado, los *objetos territoriales legales* que se generan por las restricciones al dominio creadas por la ley de bosques, obligan a los propietarios a adaptar sus parcelas a una utilización que garantice la preservación de los bosques.

Atendiendo a este criterio también se comprueba que se está en presencia de *objetos territoriales legales* de derecho público.

El criterio que observa la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, comprueba que las normas jurídicas de derecho público establecen un trato de supraordinación o de subordinación.

En las restricciones al dominio resultantes de la ley de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental, es el Estado el que ejerce su soberanía, obligando a los propietarios de las parcelas a aprovechar las mismas conforme un ordenamiento territorial determinado. Una vez más se pone en evidencia que se está ante *objetos territoriales legales* de derecho público.

4.9. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes por Servidumbres Administrativas

Las servidumbres administrativas de gasoductos y electroductos, tienen por finalidad garantizar que se cumpla con eficiencia la prestación de los correspondientes servicios.

En lo que respecta a las servidumbres de electroductos, tenemos la Ley Nacional N° 19.552 y su modificatoria Ley Nacional N° 24.065, que regulan diferentes relaciones jurídicas, como ser entre los generadores, transportistas y distribuidores entre sí y de éstos con los usuarios, como así también, las relaciones con los propietarios de los bienes afectados por las servidumbres administrativas.

Para el caso de los *objetos territoriales legales* que se producen al constituir las servidumbres administrativas de gasoductos, el marco regulatorio lo conforman las Ley Nacional N° 17.319 de hidrocarburos y Ley Nacional N° 24.076, encargadas de especificar la manera en que se efectuará el transporte y la distribución de gas natural por cañerías.

Del estudio de las servidumbres administrativas, se considera que si bien las mismas se constituyen a favor de un concesionario privado, se está en el marco de una actividad del Estado como titular principal de los servicios públicos.

Tales servidumbres administrativas, se imponen por razones del interés público de satisfacer a la sociedad con la provisión de los servicios públicos de gas y energía eléctrica, por lo que los *objetos territoriales legales* resultantes son de derecho público.

Esto se comprueba en base a los criterios siguientes:

En la teoría del interés en juego, para el criterio de la sustancia o contenido de las relaciones jurídicas, se verifica que los *objetos territoriales legales* son derecho público, ya que las servidumbres se crean para satisfacer un interés general de la comunidad de poder contar con los servicios públicos especificados.

Para este mismo criterio, y con relación a la teoría de los fines, se observa que el derecho público se ocupa del conjunto de la sociedad y pone a los individuos en un plano secundario. En tal caso, serían los propietarios de las parcelas afectadas por las servidumbres administrativas, quienes ven restringido sus derechos en beneficio de la comunidad, por lo que también se comprueba que se trata de un *objeto territorial legal* de derecho público.

Para el criterio que atiende la forma que asumen las relaciones jurídicas, en derecho público, encontramos las normas adaptativas. Los propietarios de las parcelas afectadas por las servidumbres administrativas, tienen que ajustar el aprovechamiento de las mismas, conforme a las restricciones al dominio establecidas para satisfacer una

necesidad de la sociedad. Se comprueba así, que la clasificación como *objetos territoriales legales* derecho público, es la apropiada.

Si observamos el criterio que atiende la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, las normas jurídicas son de derecho público, porque existe una supraordinación o de subordinación por parte de los particulares ante imperio del Estado.

Es posible corroborar que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho público por ser los particulares quienes tienen que soportar las restricciones al dominio impuestas por las servidumbres administrativas.

4.10. Clasificación de los objetos territoriales legales resultantes por las Zonas de Seguridad en Área de Frontera

Conforme fue analizado oportunamente, las zonas de seguridad en áreas de frontera creadas por el Decreto Ley N° 15.385 del año 1944, tienen por finalidad asegurar la defensa de la soberanía nacional.

Durante los años 70', a través de la Ley Nacional N° 18.575 de Promoción para el Desarrollo de Zonas de Fronteras, la iniciativa nacional fue orientada a lograr la seguridad en las áreas de frontera por intermedio del desarrollo económico y social de las mismas.

El régimen instaurado por ambas normativas, genera las restricciones destinadas a regular la radicación extranjera en las áreas fronterizas, controlar el acceso a la propiedad inmobiliaria y regular las autorizaciones en las concesiones de servicios.

Tales restricciones, responden al interés común de preservar la seguridad nacional, por lo que se puede afirmar que los *objetos territoriales legales* que se generan son de derecho público.

Esto se comprueba en base a los criterios siguientes:

En base a la teoría del interés en juego y según el criterio de la sustancia o contenido de las relaciones jurídicas, vemos que se comprueba que estos *objetos territoriales legales* son derecho público, ya que las zonas de seguridad se crean para lograr la defensa de la soberanía nacional.

Para este mismo criterio, pero con la teoría de los fines, tenemos que el derecho público se ocupa del conjunto de la sociedad y sitúa a los individuos en un plano secundario. En tal sentido, serían los propietarios de las parcelas ubicadas en las zonas

de fronteras, los que deben someterse a las pautas especiales instauradas en beneficio de la comunidad. Se concluye que se trata de *objetos territoriales legales* de derecho público.

En lo inherente al criterio que observa la forma que asumen las relaciones jurídicas, tenemos para el derecho público, las normas adaptativas. Los propietarios de las parcelas afectadas por las zonas de seguridad en áreas de frontera, tienen que ajustar el aprovechamiento de las mismas, para lograr la seguridad nacional. Con este criterio se comprueba también que se trata de *objetos territoriales legales* derecho público.

El criterio que observa la naturaleza de las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares, las normas jurídicas son de derecho público, porque existe una subordinación por parte de los particulares ante la autoridad del Estado.

Se trata de *objetos territoriales legales* de derecho público ya que son los particulares quienes tienen que soportar las imposiciones del régimen instaurado para las zonas de fronteras.

Para mayor claridad se agrega a continuación una tabla que resume la clasificación realizada para los *objetos territoriales legales*:

OBJETO TERRITORIAL LEGAL	
DERECHO PÚBLICO	DERECHO PRIVADO
<i>Restricciones por Camino de Sirga.</i>	<i>Parcelas (derecho de propiedad o posesión).</i>
<i>Restricciones del Código de Aeronáutica</i>	<i>Servidumbres Reales Activas.</i>
<i>Restricciones con fines urbanísticos.</i>	<i>Derecho Real de Superficie Forestal</i>
<i>Restricciones para protección de Bosques Nativos.</i>	<i>Derechos del Código Minero</i>
<i>Servidumbres Administrativas de Electroductos.</i>	
<i>Servidumbres Administrativas de Gasoductos.</i>	
<i>Zonas de Seguridad en Área de Frontera</i>	

Tabla 4.1. Clasificación de los objetos territoriales de derecho público y privado.

4.11. Clases de objetos territoriales legales conforme los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro

Con relación a la clasificación de los *objetos territoriales legales*, en los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro, se puede notar la división ya estudiada entre los *objetos territoriales legales* de derecho público y de derecho privado. Tal distinción está basada en el hecho que los *objetos territoriales legales* tienen su origen en diferentes ramas del derecho.

Los fundamentos expresan que el Catastro Territorial tiene la función de ser un inventario público metódicamente ordenado con dos tipos fundamentales de datos:

- *Objetos territoriales legales*, determinados siempre por mensura; y
- Otros *objetos territoriales legales*, los cuales complementan la información del territorio.

En el primer grupo se encuentran enmarcados aquellos *objetos territoriales legales* cuyos límites serán determinados siempre por mensura. Esto implica que un profesional de la agrimensura debe realizar la aplicación territorial del derecho.

Según lo expresa Víctor Hansjürgen Haar, “*la primera y principal misión del agrimensor es la de dar forma a la voluntad del propietario o poseedor. Esta función la ejerce en primer término, en el terreno al amojonar o demarcar los límites de las parcelas. En segundo término, el agrimensor debe describir la parcela demarcada de tal manera que se pueda reproducir en cualquier momento en el terreno*”.²³

En el segundo grupo, se encuentran los *objetos territoriales legales* que complementan la información sobre el territorio, tales como, restricciones al dominio generadas por servidumbres administrativas, ordenanzas municipales, planificaciones para zonas urbanas, uso del suelo conforme normas específicas, etc.

La incorporación de esta información va a transformar el catastro, para dejar de ser aquel tradicional inventario de propiedades y convertirse en un inventario más amplio, el que contenga todos los *objetos territoriales legales* de una determinada jurisdicción.

Encontramos en los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro una segunda clasificación para los *objetos territoriales legales*:

²³ Haar, Víctor Hansjürgen. La misión del agrimensor. Dirección General de Publicaciones, Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba – Argentina, 1971

- Los que son objeto de inscripción tanto en Catastro como en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Los que tienen publicidad solo con su inscripción en el Registro Catastral, por ejemplo las tierras que son del dominio público.

Las dos distinciones encontradas en los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro puede ser resumido en el siguiente esquema:

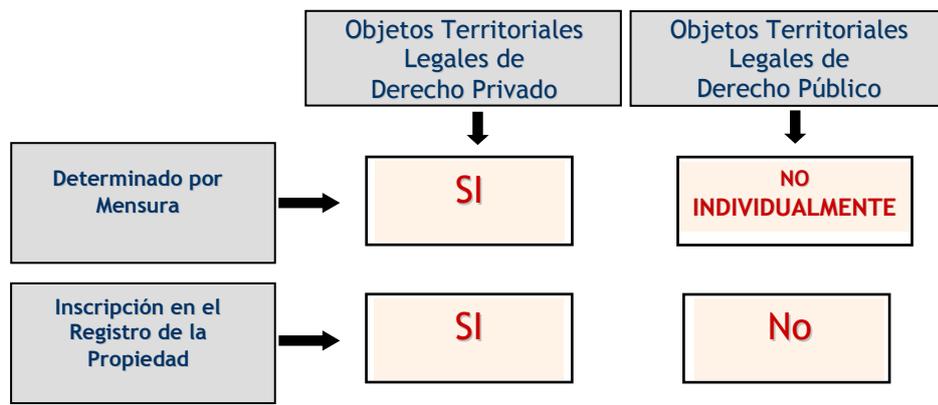


Figura 4.4. Clasificación de los objetos territoriales legales en los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro.

4.12. Clases de objetos territoriales según la Ley Nacional de Catastro

En lo que respecta al texto de la Ley Nacional de Catastro, no se consigna en este una definición de “*objeto territorial legal*”, sin embargo se hacen distinciones acerca de los mismos.

El artículo 1º expresa que los Catastros “*son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.*”

Por otra parte, en este mismo artículo se establece que: “*Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:*

- a)
- b) *Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble.*
- c) *Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales.*
- d)..... ”

Asimismo, el artículo 3° expresa que el poder de policía inmobiliario catastral comprende entre sus atribuciones “*registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros*”.

El artículo 10° expresa que: “*Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5° de la presente Ley, serán asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales*”

Realizada la lectura de los artículos antes transcritos, se comprueba lo establecido en los fundamentos de la ley, pudiéndose distinguir:

- *Objetos territoriales legales* de derecho público y de derecho privado.
- *Objetos territoriales legales* determinados siempre por mensura y otros *objetos territoriales legales* (que complementan la información del territorio).
- *Objetos territoriales legales* con inscripción en Catastro y en el Registro de la Propiedad Inmueble; y
- *Objetos territoriales legales* que solo tienen publicidad con la inscripción en el Registro Catastral.

4.13. Clasificación específica para objetos territoriales legales

Los *objetos territoriales legales* de derecho público o privado, también pueden ser clasificados atendiendo los principios especificados en los fundamentos de la Ley Nacional y en el texto de la Ley.

La clasificación parte necesariamente de la siguiente pregunta:

¿De qué dependerá que un objeto territorio legal tenga o no inscripción en Registro de la Propiedad Inmueble?

Del análisis de los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro, como así también sus artículos, surge que la inscripción de los *objetos territoriales legales* en el Registro de la Propiedad Inmueble dependerá de las características propias de la norma jurídica que le de origen a los mismos.

La Ley Nacional N° 17.801, encargada de regular los Registros de la Propiedad Inmueble, establece que documentos se deben inscribir en los mismos, y al respecto el

artículo 2º señala que “*para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán según corresponda, los siguientes documentos:*

a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;

b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;

c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”

Con respecto a lo indicado en el primero de los incisos, no existe duda que quedan comprendidas todas las situaciones jurídicas reales inmobiliarias inscribibles, evitando así una enumeración pormenorizada de las mismas.

En el inciso segundo, se detallan además de los embargos e inhibiciones, otras medidas cautelares que regulen los códigos procesales para cada una de las jurisdicción provinciales.

Finalmente en el tercero de los incisos se agregan, aparte de las situaciones jurídicas reales y fuera de los derechos reales, aquellas otras situaciones jurídicas relacionadas con los inmuebles que deben tener los efectos que brinda la publicidad registral.

Los *objetos territoriales legales* tales como las parcelas objetos de un derecho de propiedad, las Servidumbres Reales Activas y el Derecho Real de Superficie Forestal, quedan contenidos en documentos que pueden constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir los derechos reales asociados a los mismos. Estos *objetos territoriales legales* quedarían incorporados al Registro de la Propiedad Inmueble por intermedio de la inscripción de los documentos respectivos.

Al estudiar las Servidumbres Administrativas de Electroductos, más precisamente el artículo 4º de la Ley Nacional Nº 19.552, se ha expresado que todo el proyecto y los planos pertenecientes a la obra a realizar serán aprobados por el Ente Nacional Regulador de la Electricidad. El mencionado artículo también establece que las correspondientes afectaciones a las parcelas sean anotadas en el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Territorial correspondiente.

En lo que respecta a las Servidumbres Administrativas de Gasoductos se hizo referencia al Decreto Nº 1.738/92 reglamentario de la Ley Nº 24.076, que instituye con relación a las restricciones al dominio, que las mismas deben hacerse públicas a través

de la inscripción y publicidad en los correspondientes Registros de la Propiedad Inmueble de cada jurisdicción.

Se puede afirmar que las afectaciones propias de las Servidumbres Administrativas de Electroducto y Gasoducto, serán publicitadas en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero no se corresponderían con la inscripción de un documento como los que señala el artículo 2° de la Ley Nacional N° 17.801.

En lo que respecta a los Derechos Mineros, ya se ha mencionado que es posible observar que la minería es una actividad específica y por lo que cuenta con un régimen legal específico.

Los *objetos territoriales legales* identificados en el marco del Derecho Minero, tienen inscripción en los registros específicamente instaurados para tal régimen, sin contar con inscripción alguna en otro tipo de registro.

Cabe señalar que la información contenida en tales registros mineros, si bien puede ser compartida con otras instituciones como el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Territorial, no implicaría una inscripción propiamente dicha.

A los efectos de determinar los *objetos territoriales legales* que deben tener inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y que resulta de las restricciones impuestas por el Código de Aeronáutica, por fines urbanísticos, camino de sirga, para la protección de bosques nativos y para las zonas de seguridad en áreas de fronteras, se realizan las siguientes consideraciones.

Tales *objetos territoriales legales*, no están comprendidos en los alcances especificados por el artículo 2° de la Ley Nacional N° 17.801, por lo que carecen de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cabe recordar que el artículo 12° de esta Ley Nacional se establece que para la matriculación de los inmuebles se dejará indicado “... *la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten.....*”

Se puede señalar, de acuerdo a la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, que especifica que en los planos de mensura serán indicados todos los *objetos territoriales legales* existentes en la parcela, que el Registro de la Propiedad Inmueble al momento

de matricular una parcela en función de estado parcelario determinado por mensura, deberá realizar anotaciones marginales de la existencia de tales *objetos territoriales legales*.

En la tabla siguiente se presenta un detalle que ilustra sobre cuales de los *objetos territoriales legales* identificados tendrán inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble:

OBJETO TERRITORIAL LEGAL	
<i>SIN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE</i>	<i>CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE</i>
<p><i>Derechos del Código Minero</i></p> <p><i>Servidumbres Administrativas de Electroductos.</i></p> <p><i>Servidumbres Administrativas de Gasoductos.</i></p> <p><i>Restricciones por Camino de Sirga.</i></p> <p><i>Restricciones del Código de Aeronáutica</i></p> <p><i>Restricciones con fines urbanísticos.</i></p> <p><i>Restricciones para protección de Bosques Nativos.</i></p>	<p><i>Parcelas dominiales.</i></p> <p><i>Servidumbres Reales Activas.</i></p> <p><i>Derecho Real de Superficie Forestal</i></p>

Tabla 4.2. Clasificación de los objetos territoriales legales según la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se puede ensayar una clasificación de los *objetos territoriales legales* que serán determinados siempre por mensura y los *objetos territoriales legales* que complementan la información del territorio, a partir del interrogante siguiente:

¿De que dependerá que un objeto territorio legal quede determinado o no por Mensura?

Parte de la respuesta surge de la Ley Nacional de Catastro, que indica en el artículo 6º que “*La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura.....*”

Según el artículo 7º el estado parcelario quedará constituido una vez efectuada la “*registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado*”. Expresa además que el plano deberá contener la información necesaria para definir la parcela conforme los elementos esenciales y complementarios detallados en la ley.

Finalmente, el artículo 10º indica que para los *objetos territoriales legales* que no constituyen parcelas, podrán emplearse para su determinación actos de mensura u otros métodos alternativos.

En base a lo expresado se puede asegurar que la unidad de registración catastral y *objeto territorial legal* elemental del catastro, es la parcela, la que debe ser determinada por mensura.

Ahora bien, en la búsqueda de fundamentos para completar nuestra respuesta al interrogante planteado, se estima que la diferencia sustancial entre los *objetos territoriales legales* que no constituyen parcela es que no se produce la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Es justamente ésta diferencia la que categóricamente indica si los *objetos territoriales legales* deben quedar determinados por mensura o por otro método alternativo.

La eminente inscripción del *objeto territorial legal* en el Registro de la Propiedad Inmueble, es motivo suficiente para que su determinación resulte de una operación de mensura, sin necesidad de mediar mayores argumentos.

Es oportuno recordar que entre los *objetos territoriales legales* que no constituyen parcelas y que deben ser inscriptos en el Registro de la Propiedad se encuentran las servidumbres reales activas y el derecho real de superficie forestal.

Los restantes *objetos territoriales legales*, destinados a complementar la información del territorio, no serán determinados por mensura al menos individualmente.

Además de la parcela, la determinación de los demás *objetos territoriales legales* por un acto de mensura, solo será posible cuando se determine el estado parcelario del *objeto territorial legal* parcela, y en ese caso los demás *objetos territoriales legales* quedarán determinados por sus medidas y ubicación relativa con respecto de la parcela.

En lo que respecta a lo indicado para los *objetos territoriales legales* que solo tienen publicidad con la inscripción en el Registro Catastral, los fundamentos de la Ley

Nacional de Catastro indican como ejemplo, las tierras de dominio público, las que constituyen *objetos territoriales legales* que no son parcelas, tales como plazas, espacios de uso y utilidad pública, espejos y cursos de aguas naturales, etc.

Los *objetos territoriales legales* de este tipo, no serán obligatoriamente incorporados al registro catastral por intermedio de un plano de mensura de los mismos, salvo que respondan a espacios de utilidad pública determinados en trabajos de fraccionamientos, tales como los loteos.

La clasificación efectuada para los *objetos territoriales legales* se refleja en el cuadro comparativo que a continuación se incorpora:

OBJETO TERRITORIAL LEGALES	SIN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DERECHO PRIVADO	Derechos del Código Minero Parcelas posesorias	Parcelas dominiales Servidumbres Reales Activas Derecho Real de Superficie Forestal
DERECHO PUBLICO	Servidumbres Administrativas de Electroductos Servidumbres Administrativas de Gasoductos Restricciones por Camino de Sirga Restricciones del Código de Aeronáutica Restricciones con fines urbanísticos Restricciones protección de Bosques Nativos Dominio Público	

Tabla 4.3. Clasificación específica de los objetos territoriales legales según su inscripción.

4.14. Identificación Catastral de los objetos territoriales legales

Reconocidos los *objetos territoriales legales* en el ámbito del Derecho Argentino, y realizada su enumeración y posterior clasificación, se determinará a continuación la forma en que los mismos serán identificados en los registros catastrales, como así también, cuales serán los registros catastrales en los que se manifestará su existencia.

El trabajo de Tesis Doctoral de la Dra. en Agrimensura Hilda Herrera, denominado “*La Registración Catastral en la Republica Argentina*”, en lo que respecta a las importantes funciones que cumplen los registros catastrales, expresa:

*“Los documentos esenciales de la registración catastral son el folio catastral y el registro gráfico catastral. El registro catastral es el documento probatorio de la existencia de las parcelas, e indispensable para la publicidad catastral”*²⁴

Se puede notar que para probar la existencia del *objeto territorial legal* de derecho privado conocido como parcela, son necesarios los documentos esenciales de la registración catastral: *folio catastral* y *registro gráfico catastral*.

Surgen ahora los siguientes interrogantes:

¿Es suficiente para probar la existencia de un objeto territorial legal que no constituye una parcela su representación en el registro gráfico catastral?

¿Amerita que a fin de probar la existencia de tal objeto territorial legal sea necesario un folio catastral especial?

Las respuestas a estos interrogantes resultaran diferentes conforme cual sea el *objeto territorial legal* que se analice, ya que como se ha expresado con anterioridad, los mismos son de naturaleza muy diferente.

La respuesta a una tercera pregunta puede dar claros indicios para contestar los interrogantes precedentes:

¿Cuáles de los objetos territoriales legales identificados cuentan con un folio especial en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria?

Como pudo notarse al identificar y estudiar los *objetos territoriales legales* comprendidos en el marco del derecho argentino, el único de ellos al que le corresponde un folio especial en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, es al Derecho Real de Superficie Forestal.

²⁴ Herrera Hilda. La Registración Catastral en la República Argentina. Tesis Doctoral. Carrera Doctorado en Agrimensura. Universidad Nacional de Catamarca. Catamarca - Argentina, 2000.

Se puede establecer que a los efectos de probar la existencia de *objeto territorial legal* de derecho privado conocido como Derecho Real de Superficie Forestal, corresponde se cree para cada uno un folio catastral especial, tal como lo exige la Ley Nacional N° 25.509.

En la práctica se puede comprobar la existencia de los *objetos territoriales legales* resultantes de derecho real de superficie forestal, por la presencia del folio catastral especial, la representación en el registro gráfico catastral y las correspondientes anotaciones en el folio catastral de la parcela con la que coexiste el derecho real de superficie forestal.

La respuesta a la primera de nuestras interrogantes surge de manera inmediata, ya que la incorporación a los registros gráficos catastrales de los *objetos territoriales legales* que no constituyen parcelas, será indispensable pero no suficiente para probar su existencia.

Además los registros alfanuméricos tradicionales tendrán que contar con la información de todos los *objetos territoriales legales* que coexistan con la parcela.

Resulta más que evidente la necesidad de agregar en el folio catastral de la parcela la información necesaria para describir los *objetos territoriales legales* que no contaran con un folio especial.

4.14.1. Registración de los objetos territoriales legales

En el trabajo de Tesis Doctoral de la Dra. en Agrimensura Hilda Herrera, se propone como registro gráfico catastral modelo al actual plano de sección catastral de la Provincia de Catamarca; el cual ha sido calificado oportunamente como el más óptimo del país.

Para obtener el modelo de registro gráfico, se propuso mejorar el actual plano de sección catastral de la Provincia de Catamarca en cuanto a su contenido, para que éste represente, según se enuncia:

“Por lo menos dos puntos de coordenadas en cada hoja o plano de sección catastral, usando la simbología convencional del Instituto Geográfico Milita, lo que deben estar relacionados al marco actual de referencia provincial vinculados al sistema geodésico mundial a través del sistema de referencia nacional, y expresadas en coordenadas planas.

Iguals coordenadas en los vértices de cada plano de sección catastral, lo que

implica que se deben recalcular las coordenadas de los vértices de los planos de sección para que se expresen en el actual sistema de referencia.

Todos los límites de jurisdicciones municipales, con la simbología convencional correspondiente al Instituto Geográfico Militar.

Las servidumbres y demás restricciones al dominio, siempre que ellas hayan sido determinadas en un documento cartográfico mediante un acto de levantamiento parcelario”²⁵

Las servidumbres y demás restricciones al dominio son los *objetos territoriales legales* que se requiere identificar sobre el registro gráfico catastral, se adopta ese mismo registro gráfico catastral modelo como base, para la publicidad de tales *objetos territoriales legales*, lo que implica además adoptar el mismo sistema para la identificación de las parcelas.

Los identificadores para las parcelas son generalmente símbolos gráficos, numéricos o alfanuméricos, que se asignan a las parcelas para darles identidad. De esta manera, se pueden identificar además los datos que se relacionan con cada una de las parcelas, vinculando así la información gráfica con la alfanumérica.

Para elaborar los códigos de identificación parcelaria, en el registro gráfico catastral modelo, el sistema escogido es el *Mixto Jerárquico y de Cuadrícula*.

En tal sistema, el código identificador contiene una parte que permite reconocer la jurisdicción en la que se ubica la parcela, mediante el sistema jerárquico; y la otra parte identificará la parcela sobre el registro gráfico, usando para esto el método de cuadrícula.

Para el caso de la Provincia de Catamarca, el cual fue elegido como modelo, el identificador o matrícula catastral, está compuesto por 10 (diez) dígitos.

Los dos primeros corresponden al Departamento, los dos siguientes corresponden al Distrito, los dos subsiguientes indican la Sección Catastral, y los cuatro últimos indican la parcela, y corresponden a las coordenadas (x,y) al centro geométrico de la parcela. Tales coordenadas son obtenidas en un sistema específico denominado “sistema de coordenadas de matrícula”.

Para el caso de los *objetos territoriales legales* del derecho real de superficie forestal, el cual contará con un folio catastral especial, se toma como base para su

²⁵ Herrera Hilda. La Registración Catastral en la República Argentina. Tesis Doctoral. Carrera Doctorado en Agrimensura. Universidad Nacional de Catamarca. Catamarca - Argentina, 2000.

identificación las recomendaciones para el Catastro Territorial del grupo de participantes del Curso de Postgrado “Registro del Derecho Real de Superficie Forestal”, dictado en la Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas de la Universidad Nacional de Catamarca:

“En los Registros Catastrales, identificar las unidades de superficies sobre las cuales se va a constituir el Derecho Real de Superficie Forestal, con la misma matrícula catastral de la parcela que lo origina y agregar cuatro dígitos alfanuméricos; los dos primeros serán letras mayúsculas que indicarán que se trata de una superficie forestal (SF), y los dos siguientes indicarán el orden de la registración de las superficies a constituir el Derecho Real de Superficie Forestal. Por ejemplo: SF01 indicará que es la primera fracción de esa parcela sobre la que se va a constituir el derecho de superficie forestal. Ejemplo: 08-24-22-7981-SF02”

Los *objetos territoriales legales* que no cuenten con un folio catastral especial, serían reconocidos en el registro gráfico catastral empleando siglas, el que hará posible identificar que clase de *objeto territorial legal* es el que se encuentra presente.

Se sugiere a continuación emplear el siguiente Sistema de Siglas:

S.R.: *Servidumbres Reales Activas.*

D.M.: *Derechos del Código Minero.*

R.A.: *Restricciones del Código de Aeronáutica.*

R.U.: *Restricciones con fines urbanísticos.*

C.S.: *Restricciones por Camino de Sirga.*

R.B.N.: *Restricciones para protección de Bosques Nativos.*

S.A.E.: *Servidumbres Administrativas de Electroductos.*

S.A.G.: *Servidumbres Administrativas de Gasoductos.*

Z.S.F.: *Zonas de Seguridad en Área de Frontera.*

Se puede observar en la figura siguiente, una porción de un registro gráfico catastral, como se reconocen los diferentes *objetos territoriales legales* aplicando los identificadores correspondientes y el sistema de siglas propuesto.

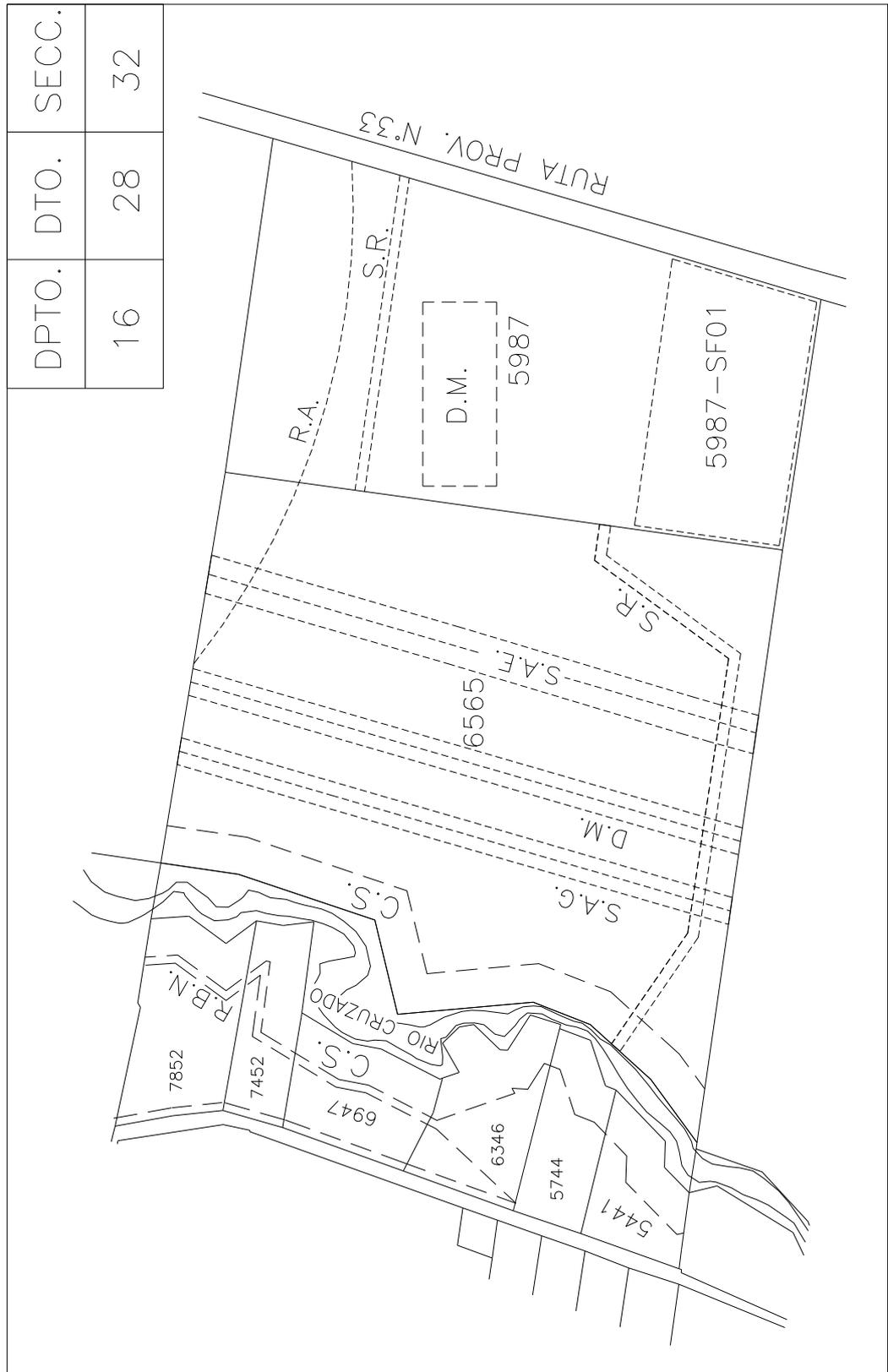


Figura 4.5. Identificación de los objetos territoriales legales en el Registro Gráfico Catastral.

En la figura se dejan indicados los *objetos territoriales legales* que no constituyen parcelas con líneas de trazos acompañadas por las siglas que indican de que tipo de *objeto territorial legal* se trata.

En el caso de los *objetos territoriales legales* de desarrollo longitudinal predominante, tales como el gasoducto, electroducto y el mineraloducto, se deja indicado el eje de emplazamiento del ducto y se marca la zona de restricción mediante líneas de trazos paralelas a ambos costados.

Para el *objeto territorial legal* resultante del régimen del derecho real de superficie, se ha empleado para la identificación del mismo el número de matrícula catastral más los identificadores aconsejados por los participantes del curso de posgrado dictado en la Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas de la UNCa.

La tabla que se agrega a continuación muestra la clasificación de los *objetos territoriales legales* acompañado por las siglas propuestas para el reconocimiento de los diferentes *objetos territoriales legales* en los casos correspondientes:

OBJETO TERRITORIAL LEGAL	SIN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DERECHO PRIVADO	Derechos del Código Minero - <i>D.M.</i> Parcela posesoria - <i>No lleva sigla – Tiene identificador.</i>	Parcela – <i>No lleva sigla – Tiene identificador.</i> Servidumbres Reales Activas - <i>S.R.</i> Derecho Real de Sup. Forestal - <i>No lleva sigla – Tiene identificador.</i>
DERECHO PUBLICO	Servidumbre Administrativa de Electroductos - <i>S.A.E.</i> Servidumbre Administrativa de Gasoductos – <i>S.A.G.</i> Restricciones por Camino de Sirga – <i>C.S.</i> Restricciones del Código de Aeronáutica – <i>R.A.</i> Restricciones con fines urbanísticos – <i>R.U.</i> Restricciones Bosques Nativos – <i>R.B.N.</i> Dominio Público - No llevan identificado sino leyenda	

Tabla 4.4. Clasificación de los objetos territoriales legales y sistema de identificación.

4.14.2. Los Objetos territoriales legales y el registro alfanumérico

Se ha indicado que los documentos esenciales en la registración catastral son el folio catastral y el registro gráfico catastral, lo que implica que los *objetos territoriales legales* deben estar contenidos en ambos documentos. En lo que respecta al registro gráfico catastral, los *objetos territoriales legales* serán reconocidos inequívocamente en los planos de sección catastral.

En el registro grafico catastral sería posible visualizar la ubicación relativa entre los diferentes *objetos territoriales legales*, como así también, la forma geométrica de los mismos, a lo que se suma la posibilidad de poder observar el tipo de *objeto territorial legal* de que se trata, en función del sistema de siglas antes detallado.

La representación antes descrita, no es suficiente para que el catastro alcance los preceptos de la Ley Nacional en la materia, sino que es necesario asociar información literal de cada uno de los *objetos territoriales legales* contenidos en el registro gráfico, al registro alfanumérico como fuente efectiva de datos relacionados a los *objetos territoriales legales* representados.

Según se expresa en el trabajo de Tesis Doctoral de la Dra. en Agrimensura Hilda Herrera, entre los registros alfanuméricos que existentes en nuestro país, encontramos al *Folio Catastral* en las Provincias de Catamarca, La Rioja y Santa Fe, el *Folio Parcelario* en Neuquén, la *Cédula Catastral* en Buenos Aires, entre otros.

En general, en los mismos queda extractada la información contenida en los legajos de las parcelas, que es donde se encuentran datos y documentación de las mismas, tales como ubicación, nombres de calles, número de casa, medidas, superficies, linderos, distancias a esquinas, datos de documentos cartográficos de actos de levantamientos parcelarios, agrimensor actuante, fecha de creación de la parcela, de actualización, datos del propietario o poseedor, nombre dirección, documento de identidad, título de propiedad, número de inscripción en el Registro de la Propiedad, restricciones al dominio, tipo de parcela, mejoras generales, características constructivas, uso de la tierra, cultivos permanentes, instalaciones, empadronamientos en riego, referencias mineras, etc.²⁶

Los *objetos territoriales legales* que resulten de la aplicación del régimen instituido por el derecho real de superficie, contaran con un folio catastral especial, que independientemente del diseño, se sugiere contengan mínimamente la información que se detalla:

- Identificador del *objeto territorial legal* (Por ejemplo: 16-28-32-5987-SF01)
- Ubicación general (localidad, paraje, principales accesos, etc.)
- Datos del propietario del suelo (Nombre, domicilio, documento de identidad, etc.)
- Datos del superficiario (Nombre, domicilio, documento de identidad, etc.)
- Medidas lineales y de superficies.
- Linderos.
- Datos del acto de levantamientos parcelarios.

²⁶ Herrera Hilda. La Registración Catastral en la República Argentina. Tesis Doctoral. Carrera Doctorado en Agrimensura. Universidad Nacional de Catamarca. Catamarca - Argentina, 2000.

- Profesional de la agrimensura actuante en la determinación del mismo.
- Fecha de creación del *objeto territorial legal*.
- Fecha de culminación de la vigencia del *objeto territorial legal*.
- Título de propiedad que lo origina.
- Datos de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.
- Especie plantada (si es que la misma ya existiera).
- Instalaciones agroindustriales.

Para el caso de los *objetos territoriales legales* que no cuentan con un folio catastral especial, se propone agregar un nuevo campo de información al folio catastral de la parcela con la que coexiste el mismo, el que contenga un extracto de toda la información referida al mencionado *objeto territorial legal*.

Se sugiere que la información que debe aportar el nuevo campo incorporado al folio catastral debe consistir mínimamente en la siguiente:

- Tipo *objetos territoriales legales* (empleando el sistema de siglas).
- Instrumento legal de origen.
- Fecha de origen si correspondiera.
- Funcionario e institución intervinientes.
- Identificación de actuaciones administrativas.
- Superficie.
- Datos de inscripción en otro tipo de registro, para el caso de derechos mineros.

La inclusión de éste nuevo campo de información en el folio catastral será indispensable para que el Catastro Territorial pueda efectuar la publicidad de la situación legal completa cada parcela.

Con el objeto de aportar mayor información acerca de la parcela, el Catastro de la Provincia de Catamarca había incorporado en su formulario censal un nuevo ítem de información, el cual se refiere a restricciones, permisos, concesiones administrativas y posibles afectaciones a expropiaciones o servidumbres.

Este ítem de información es de trascendental importancia, ya que al momento de emitir un certificado catastral, se pueden informar que coexisten con la parcela otros *objetos territoriales legales*. Restaría agregar a este nuevo campo, mayor detalle sobre los *objetos territoriales legales*, lo que permitiría optimizar la publicidad catastral en forma acorde a los requerimientos actuales.

4.14.3. Publicidad catastral de los objetos territoriales legales

El tema de la publicidad catastral ha sido ampliamente desarrollado en el trabajo de Tesis de Doctorado antes relacionado. A continuación se destacan los aspectos principales que resultan de aplicación a los fines de los *objetos territoriales legales*:

“En general la publicidad catastral tiende no solo a garantizar la existencia de la parcela sobre la que se aplica un derecho real, sino que tiene la finalidad de dar a conocer el conjunto de características propias de todas y cada una de las parcelas registradas, a través de los registros catastrales, el gráfico y el alfanumérico”

Se enuncia además en el citado trabajo de tesis que:

“El registro gráfico catastral brinda publicidad, tanto la existencia de la parcela con su identificación catastral, su ubicación con respecto a sus vecinas y a los principales accidentes naturales y artificiales del terreno, y a su sistema de coordenadas, como de los límites jurisdiccionales”

Se puede deducir en base a lo expresado, que el registro gráfico catastral, podrá reflejar la identificación y ubicación de todos los *objetos territoriales legales* constituyan parcelas o no. El registro gráfico continúa siendo uno de los elementos preponderante para una efectiva publicidad.

Con respecto al registro alfanumérico el trabajo de tesis mencionado deja indicado lo siguiente:

“El registro alfanumérico brinda toda la información inherente a la parcela, a través de diferentes documentos que lo componen, siendo el elemento básico de consulta, los listados, que incluyen alguna información contenida en el folio catastral”

Una vez incorporados al registros gráficos catastrales los *objetos territoriales legales* que resultan del régimen del derecho real de superficie forestal, lo que sumado a la propuesta de crear un folio catastral especial, será posible conocer todos los aspectos del mencionado *objeto territorial legal*.

Para el caso de aquellos *objetos territoriales legales* que no constituyen parcelas y que no cuenten con un folio catastral especial, será el nuevo campo de información que se propone agregar al actual folio catastral, lo que aportará aquellos aspectos relevantes de los mismos.

En lo inherente a la publicidad, se indica que la misma puede ser efectuada de dos formas diferentes:

“La publicidad que brinda el catastro no solo es directa, mediante la exhibición de sus registros, sino también es indirecta. Esta última se concreta con la expedición de certificados e informes solicitados por los particulares, escribanos, agrimensores, poder judicial, administración pública, municipalidades, etc., para distintos propósitos”

La publicidad para aquellos *objetos territoriales legales* que no constituyen parcelas podrá ser también directa.

Ahora atendiendo las características propias de cada uno de estos *objetos territoriales legales* surge el interrogante siguiente:

Para el caso de los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas ¿corresponde se efectúe su publicidad de manera indirecta?

A los efectos de responder el interrogante resulta necesario el análisis siguiente:

En el artículo 1º de la Ley Nacional N° 26.209 se indica entre las finalidades de los Catastros, el realizar la publicidad del estado parcelario de la cosa inmueble, como así también, registrar y publicitar otros *objetos territoriales legales*.

Para que tal finalidad sea cumplida, en el artículo 3º de la mencionada ley, indica entre las atribuciones que comprenden al poder de policía inmobiliario catastral, la facultad de expedir certificaciones, o sea que los organismos catastrales también deben realizar la publicidad de todos los *objetos territoriales legales* de su jurisdicción.

En lo inherente a la facultad de expedir certificados, el artículo 11º expresa que *“el estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales”*. Resulta de tal certificado, la acreditación del estado parcelario de los inmuebles, a los escribanos y jueces para formalizar actos en los que se constituyan, modifique o transmitan derechos reales.

Conforme el artículo 12º de la Ley Nacional de Catastro, la certificación catastral será indispensable para actos en los que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles. La información contenida en el certificado catastral se debe relacionar con el contenido del cuerpo de la escritura o documento legal a elaborar.

El artículo antes indicado enumera como exentos aquellos actos *“para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares”*.

El artículo 13° de la Ley Nacional de Catastro ordena a los Registros de la Propiedad Inmueble a no inscribir en forma definitiva los actos mencionados en el artículo 12°, hasta tanto no se adjunte el correspondiente certificado catastral.

De la lectura de los artículos antes indicados surge la respuesta al interrogante planteado:

En primer término se observa que será el organismo Catastral el encargado de la publicidad de todos los *objetos territoriales legales*, en base a las atribuciones del poder de policía inmobiliario catastral.

En lo que respecta puntualmente, a los *objetos territoriales legales* que no constituyen parcela, no corresponde se efectúe la publicidad mediante la emisión de un certificado catastral, es decir, no se efectúa su publicidad en forma indirecta.

El certificado catastral será expedido únicamente para acreditar el estado parcelario del *objeto territorial legal* que conforma la unidad de registración catastral, es decir, de la parcela. Ella es el elemento material en común, que tiene el Catastro Territorial y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Tales organismos del Estado registran aspectos inherentes a la parcela, es el Catastro el encargado de publicitar los aspectos físico, económico y el estado de posesión, mientras que el Registro de la Propiedad Inmueble proporciona en base a sus inscripciones el estado jurídico.

Esto se condice con lo estipulado en el artículo 13° de la Ley Nacional de Catastro, que autoriza a los Registro de la Propiedad Inmueble a inscribir los actos que constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, solo cuando éste presente el certificado catastral que acredita el estado parcelario del inmueble.

Por lo tanto, la publicidad indirecta a través del certificado catastral, será la que habilite o no una inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Se garantiza de esta manera que ambos organismos se puedan complementar recíprocamente entre sí. Los Catastros proporcionan la constancia de la existencia y estado de posesión de cada parcela de la jurisdicción, siendo ésta objeto de un derecho real, mientras que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria informa sobre los derechos reales que pueden llegar a invocarse sobre cada parcela.

Al ser la parcela el *objeto territorial legal* más estable y en base al cual se estructura el catastro territorial, los demás *objetos territoriales legales* deben ser

registrados siempre vinculados a la parcela, tanto en los registros catastrales gráficos como a los registros alfanuméricos.

Para la publicidad catastral, es el registro gráfico catastral, el que permite visualizar como se vinculan las parcelas con los restantes *objetos territoriales legales* que sobre ella se emplazan.

En lo que respecta a los registros alfanuméricos, para el caso de los *objetos territoriales legales* que se constituyen en el marco de la Ley Nacional N° 25.509, serán las anotaciones reciprocas las que permitirán asociar la información contenida en el *folio catastral* con la información contenida en el *folio catastral especial* creado para el derecho real de superficie forestal.

La publicidad catastral de los *objetos territoriales legales* a través de los registros catastrales gráfico y alfanumérico puede ser representada en el esquema que se introduce a continuación:

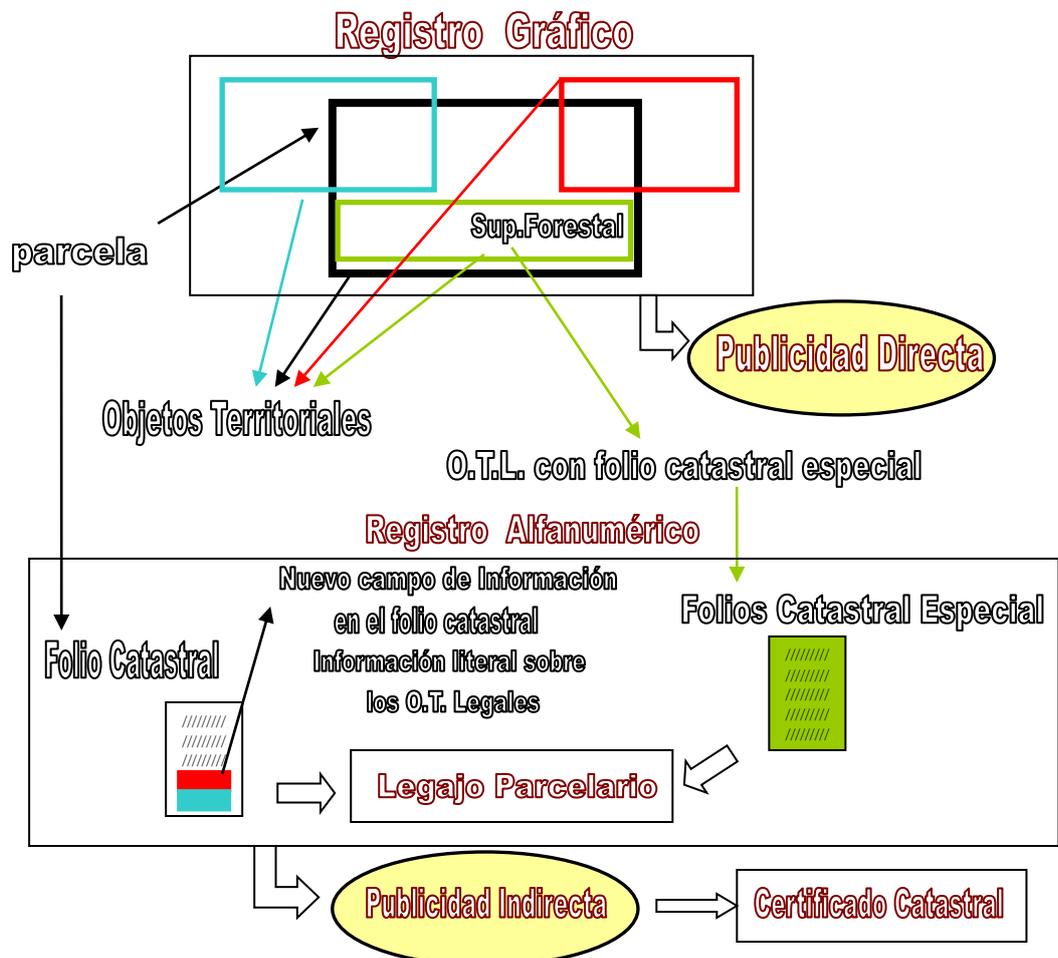


Figura 4.6. Esquema de la publicidad catastral de los objetos territoriales legales.

Se observa en este esquema que la publicidad catastral aporta el conocimiento pleno de la existencia de todos los *objetos territoriales legales* de una jurisdicción, contribuyendo así a la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Además, la publicidad catastral resulta de fundamental importancia para la planificación del territorio por parte de las dependencias del Estado, la que se convierte en el soporte para programar políticas en materia de obras públicas, protección del medio ambiente y desarrollo socioeconómico sustentable.

CONCLUSIONES

Para lograr una interpretación clara y uniforme del concepto de *objeto territorial legal*, incorporado al léxico catastral de nuestro país a través de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, se ha determinado que la unidad de registración en el Catastro Territorial continúa siendo la parcela.

La parcela resulta ser el *objeto territorial legal* más importante por lo que no se puede prescindir de ella para registrar aisladamente otros *objetos territoriales legales*, y a los efectos de la registración catastral, se considera como la unidad territorial ininterrumpida, delimitada y definida por los límites que marcan la extensión sobre la que se aplica un mismo derecho de propiedad o posesión.

El estudio de los *objetos territoriales legales* no solo desde el punto de vista de la registración catastral, sino también en el marco del Derecho Argentino, ha permitido identificar los siguientes *objetos territoriales legales*:

- Parcelas (derecho de propiedad o posesión)
- Servidumbres Reales Activas
- Derecho Real de Superficie Forestal
- Derechos del Código Minero
- Restricciones del Código de Aeronáutica
- Restricciones con fines urbanísticos
- Restricciones por Camino de Sirga
- Restricciones para protección de Bosques Nativos
- Servidumbres Administrativas de Electroductos
- Servidumbres Administrativas de Gasoductos
- Zonas de Seguridad en Área de Frontera

Es a través de los actos de mensura que se realiza la aplicación territorial del derecho, por parte de los profesionales de la agrimensura, para la determinación del estado parcelario de los inmuebles. No se puede prescindir de esta determinación para registrar cualquier *objeto territorial legal*.

Para los *objetos territoriales legales* que no constituyan parcelas, la Ley Nacional N° 26.209 establece que los mismos podrán ser determinados por mensura o algún método alternativo, siempre que los niveles de precisión resulten comparables con los obtenidos en los actos de mensura.

Cuando se presente un plano de mensura para la registraci3n de *objetos territoriales legales* que no constituyan parcelas, deber1 referirse no solo a tales *objetos territoriales legales* y su ubicaci3n relativa dentro de la parcela, sino que incluir1n adem1s la determinaci3n del estado parcelario del inmueble que los contiene.

La incorporaci3n de forma sistem1tica y ordenada de todos los *objetos territoriales legales* en los registros Catastrales, ser1 posible si existen pautas claras dictadas por la oficina del Catastro Territorial de cada jurisdicci3n, con procedimientos espec1ficos para la correcta aplicaci3n territorial del derecho.

A esos efectos se ha elaborado un plano de mensura modelo para cada *objeto territorial legal* previamente identificado, que se sugiere sea tomado por Catastros provinciales como gu1a para la determinaci3n, representaci3n y registraci3n de los *objetos territoriales legales*.

Los *objetos territoriales legales* identificados se han clasificado en *objetos territoriales legales* de derecho p1blico y de derecho privado, como as1 tambi3n, en *objetos territoriales legales* que ser1n objeto de inscripci3n tanto en Catastro Territorial como en el Registro de la Propiedad Inmueble, o bien que tendr1n publicidad en el Catastro Territorial a trav1s del Registro Catastral.

En el caso de los *objetos territoriales legales* que no constituyen parcelas su simple representaci3n en el registro gr1fico catastral resultar1 suficiente para observar la existencia de los mismos.

Los registros alfanum1ricos catastrales contar1n con la informaci3n de todos los *objetos territoriales legales* que coexistan con la parcela; se incorporar1 esta informaci3n al folio catastral para aquellos *objetos territoriales legales* que no cuenten con un folio catastral especial como es el caso del derecho real de superficie forestal.

Se recomienda que los *objetos territoriales legales* que no cuenten con un folio catastral especial, sean reconocidos en el registro gr1fico catastral utilizando el Sistema de Siglas dise1ado, que permite visualizar ante que clase de *objeto territorial legal* se est1 presente.

Las siguientes siglas son las que conformar1an el sistema descriptivo:

S.R.: *Servidumbres Reales Activas.*

D.M.: *Derechos del C3digo Minero.*

R.A.: *Restricciones del C3digo de Aeron1utica.*

R.U.: *Restricciones con fines urban1sticos.*

C.S.: *Restricciones por Camino de Sirga.*

R.B.N.: *Restricciones para protección de Bosques Nativos.*

S.A.E.: *Servidumbres Administrativas de Electroductos.*

S.A.G.: *Servidumbres Administrativas de Gasoductos.*

Z.S.F.: *Zonas de Seguridad en Área de Frontera.*

Siendo la parcela el *objeto territorial legal* más estable y la base sobre la cual se estructura el Catastro Territorial, se entiende que los demás *objetos territoriales legales* deben ser registrados siempre vinculados a la parcela, tanto en los registros catastrales gráficos como en los registros alfanuméricos.

En función de lo expresado se recomienda:

- Que los planos de mensura elaborados como ejemplo sean adoptados por los Catastros provinciales como guía en cuanto a la representación y registración de los *objetos territoriales legales*.
- Que para la identificación de los *objetos territoriales legales* del derecho real de superficie forestal, en el registro gráfico se agregue a la matrícula catastral las letras “SF” más dos dígitos que indiquen el número de orden correspondiente.
- Que los *objetos territoriales legales* que no cuenten con un folio catastral especial sean identificados en el registro gráfico catastral utilizando el Sistema de Siglas diseñado.
- Que los Catastros Territoriales adopten como documentos para la publicidad de los *objetos territoriales legales*, además del registro gráfico catastral, el *folio catastral ampliado* y el *folio catastral especial*.
- Que los Catastros Territoriales de cada jurisdicción dicten normas específicas para la ejecución de los planos de mensura, a los fines de lograr la incorporación en forma sistemática y ordenada de los *objetos territoriales legales* a los registros catastrales, que observen la forma de representación y la información sobre los *objetos territoriales legales*, como se propone en los planos de mensura diseñados e insertos en el cuerpo de esta tesis.

BIBLIOGRAFÍA

AGENDA 21 FIG – Federación Internacional de Agrimensores-, 2001.

Arcón, Beatriz. Curso de Derechos Reales. Sexta Edición. Editorial Hammurabi. Buenos Aires – Argentina, 2005.

Belaga, J.D. Aspectos Jurídicos del Catastro. Anales del VIII Congreso Nacional de Agrimensura. Córdoba - Argentina, 1992.

Belaga, J.D. Vicioso B. M. La Mensura en el sistema inmobiliario argentino. Simposio Internacional de FIG. Buenos Aires - Argentina, 1996.

Belaga, J.D. La Mensura en el sistema inmobiliario argentino – 2º Parte. Anales del IX Congreso Nacional y V Latinoamericano de Agrimensura. Córdoba - Argentina, 1996.

Belaga, J.D. La Mensura en el sistema inmobiliario argentino – 3º Parte. Anales de las Jornadas Nacionales de Agrimensura. Carlos Paz - Córdoba, 2003.

Bevacqua, Cristian; Herrera Hilda. Clasificación de los objetos territoriales legales. Revista AGRIMENSURA HOY. Volumen 1 N° 2. ISSN 1851-698X. Argentina, 2009.

Borda, Guillermo A. Manual de Derechos Reales. Cuarta Edición Revisada y Actualizada. Editorial Perrot. Buenos Aires – Argentina, 1994.

Borda, Guillermo A. Tratado de Derechos Civil – Derechos Reales. Quinta Edición. Editorial Perrot. Buenos Aires – Argentina, 2008.

Castelli, Luis. Conservación de la Naturaleza en Tierras de Propiedad Privada. Turner Foundation. Buenos Aires – Argentina, 2001.

Código Aeronáutico

Código Civil Argentino

Código de Minería

Cadastré 2014. FIG, 1998. Comisión 7 – International Federation of Surveyors.

Cura Grassi Domingo. Derechos Reales. Editorial Depalma. Buenos Aires – Argentina, 1998.

Decreto Ley N° 15.385/44. Zonas de Seguridad

Decreto 1738/92 – Reglamentación la Ley Nacional N° 24.076

Decreto Nacional N° 887/94 - Zona de Frontera y Zona de Seguridad de Frontera

Decreto Reglamentario N° 91/09 - Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los bosques nativos.

Dütschler, P. Cadastré 2014 in Practice – Activities of the Swiss Private Sector. FIG XXII International Congress. Washington DC- USA, 2002.

- Dütschler, P. Integration of Public-right Restrictions into Cadastre – Case Study from the Practice. FIG XXIII International Congress. Munich – Alemania, 2006.
- E.N.A.R.GAS - Ente Nacional Regulador del Gas. N.A.G.-100 - Normas Argentinas mínimas de seguridad para el transporte y distribución de gas natural y otros gases por cañerías. Directorio del E.N.A.R.GAS. Buenos Aires – Argentina, 1993.
- Erba, Diego Alfonso. Historia del Catastro Territorial en Latinoamérica: los países del Conosur. Lincoln Institute of Land Policy, 2005.
- Foundation Grant - International Federation of Surveyors. El Catastro en Argentina en los últimos 50 años y una visión del Catastro en Brasil, 2004.
- Gatti E.; Alterini J. El Derecho Real – Elementos para una Teoría General. Segunda Edición. Editorial Lexis Nexis – Abeledo Perrot. Buenos Aires – Argentina, 2005.
- Haar, Víctor Hansjürgen. La misión del agrimensor. Dirección General de Publicaciones, Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba – Argentina, 1971.
- Haar, Víctor Hansjürgen. Sistema Nacional de Referencia para la Información Territorial. IV Semana de cartografía. Boletín N° 2/89 del Centro Argentino de Cartografía. Buenos Aires – Argentina, 1989.
- Haar, Víctor Hansjürgen. El Perfil de la Agrimensura. Revista Agrimensura (Surveying) Año 4 - N° 14 - Federación Argentina de Agrimensores, 1998.
- Herrera, Hilda. La registración catastral en la República Argentina. Tesis Doctoral. Carrera Doctorado en Agrimensura. Universidad Nacional de Catamarca, Catamarca – Argentina, 2000.
- Herrera, Hilda. Curso de Postgrado Registración del Derecho Real de Superficie Forestal. Universidad Nacional de Catamarca, Catamarca – Argentina, 2003.
- Herrera, Hilda. Curso de Postgrado Determinación y Registración de los objetos territoriales legales. Universidad de Concepción. Sede Los Ángeles. Chile, 2008.
- Herrera Hilda; Bevacqua, Cristian. Los Objetos Territoriales: ¿Una nueva Unidad de Registración? Revista AGRIMENSURA HOY. Volumen 1 N° 1. ISSN 1851-698X. Argentina, 2008.
- Herrera Hilda; Bevacqua, Cristian. Memorias – Publicación “Objetos territoriales de Derecho Público y de Derecho Privado”. VIII Jornadas de Agrimensura de la Provincia de Catamarca. Catamarca – Argentina, 2009.
- Krom Beatriz S. La Minería y el Derecho Minero en la Argentina: Consideraciones para el desarrollo de un régimen jurídico ambiental para la minería. Buenos Aires – Argentina, 1998.
- Lemmen, Ch., P. van der Molen, P. van Oosterom, H. Ploeger, W Quak, J. Stoter and J. Zevenbergen. A Modular Standard for the Cadastral Domain. 3rd ISDE: Digital Earth – Information Resources for Global Sustainability. República de Eslovaquia, 2003.

Ley Nacional N° 17.319 – Hidrocarburos

Ley Nacional N° 17.711 – Registro de la Propiedad Inmobiliaria

Ley Nacional N° 18.575 - Promoción para el Desarrollo de Zonas de Fronteras.

Ley Nacional N° 19.552 - Régimen De Servidumbre Administrativa de Electroducto

Ley Nacional N° 24.065 - Régimen de la Energía Eléctrica

Ley Nacional N° 20.440 - Catastro

Ley Nacional N° 24.076 - Transporte y la distribución de gas natural

Ley Nacional N° 24.196 - Inversiones Mineras.

Ley Nacional N° 24.224 - Reordenamiento Minero.

Ley Nacional N° 24.228 - Acuerdo Federal Minero.

Ley Nacional N° 24.498 - Actualización Minera

Ley Nacional N° 25.080 - Inversiones para Bosques Cultivados.

Ley Nacional N° 25.509 – Derecho real de superficie forestal

Ley Nacional N° 26.209 - Catastro

Ley Nacional N° 26.331 - Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los bosques nativos.

Mariani de Vidal Marina. Curso de Derechos Reales. Editorial Zavallia. Buenos Aires – Argentina, 1995.

Mascheroni Torrilla, E. G. Enfoque Jurídico del Catastro. Distintos aspectos regulados por el Derecho Argentino y Tendencias en el Derecho Europeo. 2° Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial. Montevideo – Uruguay, 1989.

Mattar Novelli Julio E. Concepto de la Ley N° 26.209 y sus efectos en la publicidad inmobiliaria, el Catastro y la Agrimensura Nacional. 1° Congreso Nacional e Internacional de Catastro. Córdoba – Argentina, 2009.

Mascheroni Torrilla, E. G. El principio de Especialidad Registral y la Legislación Catastral. Tesis Doctoral. Universidad Nacional del Litoral, 1992.

Mercol, I. A. Mensura y Deslinde en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Boletín Informativo N° 18 de la Federación Argentina de Agrimensores. La Rioja - Argentina, 1973

Mercol, I. A. La Otra Campana. Publicación Técnica N° 4 del Colegio de Agrimensores de La Rioja. La Rioja - Argentina, 1984.

Miserez, J.P. Registration of Public Land Rights and Restrictions in a Land Administration System. FIG XXIII International Congress. Munich – Alemania, 2006.

- O.A.C.I. - Organización de Aviación Civil Internacional. Convenio sobre la Aviación Civil Internacional. Chicago - Estados Unidos de Norte América, 1944.
- Oddone, H. B. El Deslinde del Dominio Público. Facultad de Tecnologías y Ciencias Aplicadas - Universidad. Nacional de Catamarca. Catamarca - Argentina, 1988.
- Oddone, H. B. El Primer Catastro Parcelario Integro del País. Editorial del Agrimensor. Córdoba - Argentina, 1989.
- Ordenanza N° 019/93 - Municipalidad de El Rodeo (Provincia de Catamarca)
- Ordenanza N° 9.231/00 - Municipalidad de La Plata (Argentina)
- Origlia, Rodolfo H. Acerca de la Definición de Objeto Territorial Legal, en www.agrimensores.org.ar. Argentina, 2009.
- Papaño R. J.; Kiper C. M.; Dillon G. A.; Causso J. Derechos Reales. Segunda Edición. Editorial Astrea. Buenos Aires – Argentina, 2004.
- Pozo Gowland, Héctor. Servidumbre Administrativa de Electroducto. Revista de Derecho Administrativo - Depalma. Volumen 4 - N° 11. Buenos Aires – Argentina, 1992.
- Prociuk, Gustavo E. Ramas del Derecho Público en la República Argentina, en http://www.prociuk.com/derecho_publico.htm. Argentina, 2005.
- Puerta de Chacón, Alicia. Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado y Concordado – Derechos Reales (Dirección Zannoni – Coordinador Kemelmajer). Editorial Astrada. Buenos Aires – Argentina, 2006.
- Puerta de Chacón, Alicia. Servidumbres. Curso Intensivo de Postgrado de Actualización en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario - Universidad Notarial Argentina. Buenos Aires – Argentina, 2009.
- Ruiz, Bueno. Apuntes de Agrimensura y Derecho. Buenos Aires – Argentina, 1980
- Sejas, Lidia. Espacios Territoriales en la Integración Fronteriza de Argentina con los países del Mercosur. En <http://www.amersur.org.ar/Integ/EspaciosTerritoriales.htm>. Argentina, 2003.
- Statement on The Cadastre. Comisión 7 – International Federation of Surveyors. FIG, 1996.
- Stuedler, Daniel. Catastro 2014 - ¿Una visión todavía? Revista El Agrimensor Chubutense - Año 9 - N° 15. Chubut – Argentina, 2007.
- Subsecretaría de Minería de la Nación. El P.A.S.M.A. (Proyecto de Asistencia al Sector Minero Argentino) como instrumento para el desarrollo sustentable de la actividad. Buenos Aires – Argentina, 1999.
- Vallespinos C. G. Cuestiones Esenciales en Derechos Reales. Editorial Lexis Nexis – Abeledo Perrot. Buenos Aires – Argentina, 2002.

Van der Molen, P. The Future Cadastres – Cadastres after 2014. FIG Working Week. Paris – Francia, 2003.

Williamson, I.P.; Grant D.M. United Nations-FIG Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development: Development and Impact. XXII FIG International Congress. Washington DC- USA, 2002.

www.agrimensores.org.ar

www.biblioteca.mincyt.gov.com

www.catastrolatino.org

www.ceddet.com

www.codinoa.edu.ar

www.csjn.gov.ar

www.elagrimensor.net

www.agrimensoreschubut.org.ar

www.fig.net

www.laleyonline.com.ar

www.latingeo.net

www.lincolninst.edu

www.mundogeo.com

San Fernando del Valle de Catamarca, 27 de Noviembre de 2009.

SRA.

DIRECTORA DE LA CARRERA DOCTORADO EN AGRIMENSURA

FACULTAD DE TECNOLOGIA Y CIENCIAS APLICADAS – UNCa.

DRA. ANALIA ARGERICH

S _____ / _____ D:

En mi carácter de Directora de Tesis del Doctorando Ing. Agrim. Cristian Ignacio Bevacqua, M.U. 029 de la Carrera de Doctorado en Agrimensura, de la Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas de la Universidad Nacional de Catamarca, me dirijo a Ud. a los efectos de presentar el Informe Final del Trabajo de Tesis elaborado por mi dirigido, conforme con el Artículo 35, inciso e) del Reglamento del Doctorado en Agrimensura aprobado por Ordenanza del Consejo Superior de la UNCa. N° 016/02.

La Tesis Doctoral, cuya dirección me honra, titulada **Identificación, Clasificación y Registración de los Objetos Territoriales Legales**, se ha desarrollado en el área de investigación “Registración Catastral de los Objetos Territoriales Legales”, conforme al Plan de Estudios oportunamente presentado y aprobado por parte de la Comisión de Doctorado.

La presentación del Trabajo de Tesis se concreta dentro del plazo establecido por el artículo 27° del Reglamento de Doctorado en Agrimensura, es decir dentro de los seis años contados a partir de su inscripción en la Carrera.

Se puede señalar que el Trabajo de Tesis resultante de la investigación realizada por el Doctorando, se adapta en cuanto a su forma, metodología, procedimiento de trabajo, redacción y estilo, a las previsiones del Reglamento del Doctorado en Agrimensura. Consiste en un estudio integral de los objetos territoriales legales, que la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 procura registrar mediante los catastros territoriales provinciales, y de los que nada señala respecto al significado.

El Doctorando parte del estudio del origen del término “objeto territorial legal”, introducido en la década pasada en el léxico catastral a nivel

internacional por el Documento Catastro 2014 producido por la Comisión 7 de Catastro y Administración Territorial de la Federación Internacional de Agrimensores - FIG, para luego centrar la investigación en el significado que debe atribuírsele en el marco del derecho argentino.

Dentro del derecho argentino logra reconocer y enumerar, sin realizar una enumeración taxativa, los objetos territoriales que pueden encontrarse en la República Argentina, encuadrados dentro del derecho civil: camino de sirgas, superficie forestal, servidumbres activas (de tránsito, acueducto, de sacar agua, de vista); en el derecho minero: pertenencias y servidumbres mineras, en el código aeronáutico; superficies limitadoras de obstáculos, servidumbres administrativas: electroductos y gasoductos, los objetos territoriales originados por la aplicación de la Ley de Presupuestos Mínimos para la protección de Bosques Nativos, y los que surgen en los espacios fronterizos.

El nivel de análisis realizado para arribar al reconocimiento y enumeración de los objetos en estudio, ha generado un importante marco teórico para los objetos territoriales legales, el que indudablemente adquiere un innegable valor ya que no existe bibliografía especializada sobre la temática.

Una vez que ha reconocido y enumerado los objetos territoriales legales, centra su estudio en la determinación de la forma en la que se registrarán en el catastro territorial y en el registro inmobiliario.

Analiza la aplicación territorial del derecho por intermedio del acto de mensura, la forma más conveniente de representarlos tanto en el registro gráfico catastral como en el plano de mensura, y a esos efectos clasifica a los objetos territoriales legales identificados, provenientes de diferentes normas del derecho argentino en dos grupos, en función del espacio territorial que ocupan y la forma que presentan.

Para la representación de los objetos territoriales legales de cada grupo, ofrece un modelo de plano de mensura de una parcela, en el que propone la forma de representación y la información que debería contener sobre los diversos objetos territoriales legales.

Muestra gráficamente sobre porciones del registro gráfico catastral, como quedarán representados cada uno de los objetos territoriales legales enumerados, y ofrece pautas para la representación de los mismos en el plano de mensura.

La labor realizada también incluye la clasificación, registraci3n y publicidad de los objetos territoriales legales. El Doctorando ha clasificado los objetos territoriales legales en funci3n del derecho p3blico y privado, y a los fines de realizar una comparaci3n, ha distinguido las clases de objetos territoriales legales que surgen de los fundamentos de la Ley Nacional de Catastro.

Propone pautas para la identificaci3n catastral de los objetos territoriales legales, tanto en el Registro Gráfico como en el Registro alfanumérico Catastral, y a esos efectos elabora un Sistema de Siglas para unificar criterios para la representaci3n en el registro gráfico catastral, e ilustra la propuesta que sugiere emplear a los catastros territoriales provinciales. En cuanto al asiento en el registro alfanumérico catastral propone la incorporaci3n de un nuevo campo de informaci3n al folio catastral de la parcela, considerando que es fundamental para la publicidad catastral.

Reconoce los elementos esenciales para la publicidad de los objetos territoriales legales y distingue los que ser3n objeto de inscripci3n en el Registro de la Propiedad Inmueble de cada jurisdicci3n provincial.

El Doctorando ha realizado un trabajo valioso y constituye una contribuci3n original para la Agrimensura, ya que es el primer trabajo de investigaci3n que analiza, identifica y clasifica a los objetos territoriales legales en Argentina, ampliando el escaso marco te3rico que existía sobre los objetos territoriales legales.

Fortalece este aporte el desarrollo de pautas para la determinaci3n, representaci3n en el plano de mensura y registraci3n catastral de los objetos territoriales legales en Argentina, y la elaboraci3n de un plano de mensura modelo, para la representaci3n de los diversos objetos territoriales legales de cada grupo en funci3n del sistema de siglas propuesto, que anhela sea tomado por los Catastros territoriales provinciales como una guía para la determinaci3n, representaci3n y registraci3n de los objetos territoriales.

Finalmente, se puede expresar que el Trabajo de Tesis se ha estructurado sobre la base de una rigurosa metodología científica, tal como lo establece el Reglamento del Doctorado en Agrimensura en su Artículo 23°; el tema ha sido desarrollado con la profundidad que requiere un Trabajo de Tesis Doctoral; y se distinguen claramente las posibles aplicaciones y beneficios que se pueden obtener de la investigaci3n realizada, principalmente por parte de los profesionales de la agrimensura y los catastros territoriales provinciales.

Las consideraciones expresadas hacen constar que doy conformidad a la aprobación del Trabajo de Tesis Doctoral realizado por el Ing. Agrim. Cristian Ignacio Bevacqua, y solicito su presentación ante el Jurado de Tesis a designarse conforme lo establece el Reglamento del Doctorado en Agrimensura.

Sin otro particular la saludo muy atentamente.

Dra. Ing. Hilda Herrera
Directora de Tesis

Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-
NoComercial-Compartir
Igual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0 Internacional).