

XXII CONGRESO NACIONAL DE

DERECHO REGISTRAL

❖ **Comisión 4:** Propuesta de reforma de la Ley 17.801 - La eficacia jurídica de la registración inmobiliaria argentina luego de 55 años de vigencia de la ley 17.801

❖ **Título:** Bienes del dominio público del Estado.
Su matriculación

❖ **Autores:** Dra. Soraya Dipp-Esc Graciela M. Galíndez

San Luis, 2023.

I.- Introducción

La idea de este trabajo es dilucidar si lo establecido en el artículo 10 de la Ley N° 17.801¹, importa una dispensa respecto a la posibilidad de matricular los bienes del dominio público del Estado, o si en realidad se trata de una prohibición.

Para ello, haremos una breve referencia respecto de estos bienes, su régimen jurídico y su clasificación. También resaltamos la importancia que tienen las disposiciones de la Ley Nacional de Catastro respecto de la identificación de los inmuebles para poder arribar a una conclusión al respecto. Adelantamos que entendemos que la Ley N° 17.801, sólo dispensó al Estado de la obligación de matricular los bienes del dominio público, lo cual no implica una prohibición y por lo tanto, los bienes inmuebles son pasibles de ser matriculados a instancia del Estado Nacional, Provincial o Municipal.

II.- Bienes del dominio público del Estado.

En la Sección 2°, Capítulo 1° del Título III del Libro I del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), se regulan los bienes con relación a la personas, enumerando en el artículo 235 los bienes pertenecientes al dominio público, en el artículo 236 cuales son los bienes de dominio privado del Estado y en el artículo 239, en relación a las aguas, se establece que pertenecen al dominio público si constituyen cursos de agua por cauces naturales, indicando además que el uso por cualquier título de aguas públicas, u obras construidas para utilidad o comodidad común, no les hace perder el carácter de bienes públicos del Estado, inalienables e imprescriptibles. En el artículo 238, por defecto, hace mención a los bienes de los particulares, como aquellos que no son ni del Estado Nacional, Provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ni de los Municipios.

Entonces, los bienes del Estado pueden ser del dominio público o del dominio privado, cada uno con su régimen jurídico.

Si bien el CCCN enuncia los bienes del dominio público, no define los mismos.

¹ Artículo 10. - Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2°, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.

Marienhoff define el dominio público como “el conjunto de bienes que de acuerdo al ordenamiento jurídico, pertenecen a la comunidad política–pueblo encontrándose destinados al uso público directo o indirecto de los habitantes”².

Se ha explicado³ que la noción del dominio público supone la existencia de cuatro elementos, que son los siguientes:

1) Subjetivo: En relación a quién es el titular del dominio público, respecto de lo cual existen dos teorías: una que sostiene que el titular de dichos bienes es el Estado y otra que plantea que el titular de los mismos es la comunidad política, el pueblo ya que el Estado se conformaría por el pueblo y por el territorio.

2) Objetivo: Es decir, cuáles son los bienes del dominio público. Apunta a los objetos susceptibles de integrar el dominio público, que pueden ser cosas muebles, inmuebles e incluso los bienes accesorios, como pueden ser las flores de una plaza. Asimismo, los objetos inmateriales (derechos) también pueden quedar comprendidos dentro del instituto de dominio público (ej. Derecho de autor).

3) Normativo: En virtud de qué normas los bienes están incorporados al dominio público. Su carácter dominical viene de la ley que le asigna tal carácter, en nuestro caso el CCCN, es la que califica a determinados bienes como del dominio público del Estado. La autoridad competente es el Congreso, conforme a lo dispuesto por el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional. No hay bienes públicos “por su naturaleza,” o por derecho natural; esto es muy importante, porque a veces se piensa que las playas, los ríos, etc., tienen que ser del dominio público y no pueden ser otra cosa sino del dominio público. Ello en sí es inexacto, pues su carácter dominical viene de la ley que le asigna tal carácter⁴.

² MARIENHOFF, Miguel, Tratado de Derecho Público. Ediciones Tipográficas. Buenos Aires. Argentina 1960. Pág. 32

³ GORDILLO, Agustín, Tratado de derecho administrativo y obras selectas 1a ed. 1a reimp. - Buenos Aires : Fundación de Derecho Administrativo, 2017. MARIENHOFF, Miguel, ob cit., entre otros.

⁴ https://www.gordillo.com/pdf_tomo9/libroi/capitulo17.pdf . Pag. 359 (fecha consulta 06/10/2023)

4) Teleológico: En relación al fin al que están destinados los bienes del dominio público. Así se plantea que el uso público debe ser directo o inmediato, en tanto que otros plantean que puede ser indirecto o mediato.

III.- Régimen jurídico de los bienes del dominio público y privado del Estado

Los conceptos de Dominio Público y Dominio Privado del Estado aparecen en Francia, en el siglo XIX, por obra de la doctrina y se relacionan con la evolución del régimen jurídico de los bienes del Estado. En principio existía una diferencia en el régimen jurídico de estos bienes pues por el Edicto de Moulins de 1566 se consideraban inalienables e imprescriptibles a ciertos bienes de uso de toda la comunidad.

Antes de la Revolución Francesa todos los bienes que no eran de los particulares pertenecían a la Corona, y luego de ella por el Decreto de 22 de noviembre de 1790 se determinó que todos los bienes que anteriormente eran de la Corona pasen a ser bienes del Estado Nacional y que podían ser enajenados por decisión de la Asamblea Legislativa.

Prud'homme fue quien elaboró la teoría de la distinción entre dominio público y privado, con fundamento en la necesidad de someter ciertos bienes a un régimen distinto para proteger aquellos bienes, que no correspondían a nadie en forma exclusiva, por estar destinado al uso de todos, siendo obligación del Estado garantizar ese disfrute al conjunto de la sociedad.

Así se volvió al principio de la inalienabilidad para estos bienes que conformaban el dominio público, sosteniendo que los demás bienes eran del dominio privado, y que sólo respecto de estos últimos el estado sí tenía un derecho de propiedad como el de los particulares y los podía vender. De este modo, la doctrina fue asociando el derecho de propiedad con la posibilidad de vender según las normas del derecho privado.

Sin embargo, estas cuestiones entraron en debate cuando Maurice Hauriou demostró, con su “teoría del metro cuadrado”, que no existía ningún motivo en la naturaleza de las cosas que impidiera entender un derecho de propiedad en relación a los bienes del dominio público. Este debate siguió en la doctrina extranjera y nacional, si bien ya actualmente, la doctrina mayoritaria, la jurisprudencia y las legislaciones de

países como Francia, España e Italia reconocen que el Estado tiene un derecho de propiedad respecto de sus bienes tanto públicos como privados, aunque algunos autores prefieren hablar de propiedad pública.

Por lo tanto, cabe distinguir que una cosa es la relación del Estado con sus bienes y otra, el régimen jurídico, no pudiendo ya sostenerse que porque hay un derecho de propiedad el régimen jurídico es de derecho privado ya que también hay derecho de propiedad sobre los bienes del dominio público y nadie sostiene que el dominio público se rige por el derecho privado. Lo que ocurre es que en Francia aún no había nacido el derecho administrativo, como régimen autónomo, cuando se comenzó a discutir estos temas, y luego se siguió asociando dominio privado a régimen privado, sin ahondar en el tema.

Siguiendo la influencia francesa, en nuestro país los autores tanto civilistas como administrativistas han expresado mayoritariamente que los bienes del dominio público se rigen por las normas del derecho administrativo mientras que los bienes del dominio privado por normas del derecho privado (Llambias, Borda, Marienhoff). La mayoría de los autores ha centrado el estudio en el dominio público refiriéndose al régimen de los bienes del dominio privado casi de un modo residual.

Fue, en cambio, Bielsa quien sostuvo que el régimen de los bienes privados debía establecerse en una ley especial y Fiorini quien entendió que no existía una diferencia de régimen jurídico ya que, en todo caso, se podía hablar de un escala de protección diferente. Se trata de establecer si los caracteres de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, como también la autotutela son propios del dominio público y lo contrario debe entenderse para los bienes del dominio privado, o bien corresponde detenerse y profundizar las diferencias que justifican el distinto régimen jurídico, o un régimen jurídico especial.

Actualmente la doctrina administrativista reconoce que las diferencias entre los bienes de dominio público y privado del Estado en los aspectos de la titularidad, el destino y el régimen jurídico ya no son tajantes como en otros tiempos.

Se descarta la diferencia en el tema de la titularidad del derecho de propiedad por cuanto éste derecho existe en los dos tipos de bienes.

No es tema de discusión que los bienes de dominio público son bienes destinados al uso y goce de toda la comunidad y, por lo tanto, tiene un destino de utilidad común, comodidad común ya sea en el uso directo como indirecto, que incluye los bienes destinados al servicio público.

En cambio los bienes de dominio privado son denominados bienes fiscales, son bienes instrumentales que sirven para proveer recursos al fisco a través de la venta de los mismos. Si bien ésta es la noción clásica, hay que hacer un análisis más detenido a partir de las nuevas formas de actuación del Estado en la sociedad actual.

En efecto, un terreno, un edificio, y en general cualquier inmueble del estado que pertenece a su dominio privado puede no solo servir para ser vendido y obtener ingresos fiscales, que no deja de ser un fin primordial interés público, sino también destinarse a satisfacer necesidades sociales, para promover el acceso a la vivienda o también el fomento de determinadas actividades comerciales, es decir que el campo de la gestión de los bienes del Estado se amplía, resultando que estos bienes tienen también un destino de interés público, de interés social o de utilidad general.

En consecuencia, el destino de utilidad común típico de los bienes del dominio público, no está ausente en el destino de los bienes del dominio privado ya que también estos bienes cumplen un rol para el interés general.

Es necesario recordar que para la noción de “interés público” se utiliza también los términos de “interés general”, “utilidad pública”, “interés social”, y por lo tanto ese concepto amplio de utilidad o comodidad común que utiliza el artículo 235 inc f) del CCCN, - del mismo tenor que el antiguo artículo 2340 inc 7 del Código Velezano -nos permite pensar que todos los bienes del Estado requieren un grado de protección jurídica que sólo pueden dar las normas de derecho administrativo.

El régimen jurídico del dominio público es especial y se caracteriza esencialmente por su inalienabilidad e imprescriptibilidad, como asimismo por hallarse sujeto al poder de policía que se ejerce sobre dichos bienes. Además este régimen es “único” para todos los tipos de bienes integrantes del dominio público y “de excepción y de interpretación estricta”.⁵

⁵ Marienhoff, Miguel (pág. 208 y sgtes, § 1757, Título Segundo, Tomo V Tratado de Derecho Administrativo, Ed. Abeledo Perrot, 2011, Bs. As)

IV.- Clasificación de los bienes del dominio público

Siguiendo a Marienhoff los bienes dominiales se clasifican a) por su origen o formación de la cosa y b) según la jurisdicción en que se encuentra el bien.⁶

Desde el punto de vista del origen o formación de la cosa el dominio público se clasifica en “natural” o “artificial” según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en su estado natural (ej. un río, una isla) o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación depende de un hecho humano (ej. una calle, un cementerio). Esta clasificación repercute decisivamente en todo el régimen de “afectación” y de “desafectación”, las que podrán efectuarse por hechos o actos administrativos o será indispensable el pertinente acto legislativo, influyendo también en lo relacionado con la “delimitación” y el “alineamiento” de los bienes públicos. La “delimitación” se vincula a los bienes naturales, en tanto que la “alineación” se refiere a los artificiales.

De acuerdo con la jurisdicción, el dominio público se divide en nacional, provincial o municipal. Tal clasificación toma en cuenta la entidad habilitada para regular lo atinente al uso de las respectivas dependencias dominicales es decir la jurisdicción corresponde a la entidad dentro de cuyos límites territoriales se halla ubicado el bien o cosa.

En materia de cursos de aguas navegables interprovinciales debe tenerse presente que, a pesar de que el curso de agua esté situado dentro de los límites territoriales de las respectivas provincias, la jurisdicción se divide entre éstas y la Nación, según se trate de la navegación o de los demás usos de que sea susceptible dicho curso de agua.

Siguiendo al derecho español clasificaremos a los bienes del Estado en “bienes de dominio público” llamándolos bienes demaniales diferenciándolos de los “bienes del dominio privado del Estado” o bienes patrimoniales del Estado.

A fin de clasificar los bienes demaniales que enumera el artículo 235 del Código Civil y Comercial, es necesario analizar dos cuestiones, los tipos de bienes que lo

⁶ Marienhoff, Miguel (pág. 140 y sgtes, § 1738, Título Segundo, Tomo V Tratado de Derecho Administrativo, Ed. Abeledo Perrot, 2011, Bs. As.)

integran como también el punto de vista del origen o formación de los mismos, de esta forma resulta que los bienes del demanio se conforman no solo de “bienes inmuebles”, “bienes muebles” y “bienes inmateriales” sino también de “derechos”, pudiendo ser a su vez los bienes inmuebles y muebles tanto “naturales” como “artificiales”.

Los **inc a)** y **b)** del artículo 235 enuncian como bienes del dominio público del Estado, al mar territorial, al agua, al lecho y al subsuelo del mar territorial, las aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas y playas marítimas, los que resultan bienes inmuebles naturales mientras los puertos y ancladeros son bienes inmuebles artificiales. El **inc c)** los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por causas naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda agua que tenga o adquiriera la aptitud de satisfacer uso de interés general como también las aguas subterráneas son bienes inmuebles naturales. El **inc d)** las islas formadas o que se formen en el mar territorial, en la zona económica exclusiva, en la plataforma continental y en toda clase de ríos, estuarios, arroyos o en los lagos o lagunas navegables son bienes inmuebles naturales, al igual que el **inc e)** el espacio aéreo subyacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación Argentina, son bienes naturales. Mientras que el **inc f)** las calles, plazas, caminos, canales, puentes y fundamentalmente cualquier obra pública construida para utilidad o comodidad común, se refiere al dominio público artificial siendo todos ellos inmuebles. El **inc g)** los documentos oficiales del Estado son bienes muebles mientras que el **inc h)** las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos son inmuebles artificiales.

El Código Civil y Comercial de la Nación con mucha claridad habla en el artículo 237 de cuáles son los caracteres de estas cosas y nos dice que los bienes públicos del Estado son inenajenables, inembargables e imprescriptibles. Es necesario detenernos en la primera parte de dicho artículo cuando dice “los bienes públicos del Estado”, no haciendo referencia a “los bienes del dominio público del Estado”, se podría entender en una interpretación amplia que todos los bienes del estado ya sean los demaniales o los patrimoniales, tienen un mismo régimen jurídico público, pudiendo surgir planteos con respecto a que los bienes de dominio privado o patrimonial sean inenajenables, inembargables e imprescriptibles, ante ello entendemos que la interpretación correcta es decir “los bienes de dominio público del Estado”, es decir, al artículo 237 del CCCN le faltaría esa palabra siendo un error de redacción o una imprecisión de redacción.

Compartimos la idea de quienes consideran que el derecho administrativo es un “*uis in fieri*”, un derecho en formación, en permanente evolución, un fenómeno en devenir; siendo el tema de los bienes del Estado, un instituto de difícil conceptualización y fundamentalmente en cambio continuo, son las distintas realidades que se presenten, como los avances de la modernidad, lo que determinarán las nuevas formas de utilización del concepto de dominio, será necesario entonces pensar en cuestiones que se cruzan, que interactúan y se yuxtaponen. Algunas de estas nuevas formas que surgieron últimamente están relacionadas a las “Zonas de Seguridad de Frontera”, a la “Propiedad Comunitaria” de los pueblos indígenas y a las cuestiones relacionadas a los derechos de tercera generación y fundamentalmente a los derechos de incidencia colectiva. Comparativamente el concepto de dominio del derecho romano, ese señorío absoluto de hacer y deshacer sobre la cosa, varió su significado siendo alterado y modificado por nuevos conceptos y nuevas formas.

IV.- Ley Nacional de Catastro

Advirtiendo las distintas clases de bienes del dominio público del Estado, nos pareció importante una breve referencia a la Ley Nacional de Catastro. La Ley N°26.209 en su artículo 1° dispone: “Los catastros de las provincias y de la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires 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.

Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida.

Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;

b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;

c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;

d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;

e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;

f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;

g) Determinar la valuación parcelaria;

h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable”.

Frickx advierte que la ley divide la función catastral en dos: la de administrar datos de objetos territoriales y la de registrar objetos territoriales legales de derecho público y privado, además de afirmar que es un componente fundamental de las IDE (Infraestructura de datos espaciales)⁷.

⁷<https://academianacionaldeagrimensurablog.files.wordpress.com/2018/11/academico-norbertofrickx-obj-etos-territoriales-legales.pdf>

Si bien la ley no define los objetos territoriales, el Consejo Federal de Catastro adoptó las siguientes definiciones:

“Objeto Territorial es la porción de espacio georreferenciable, de contornos propios, que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural.”

Objeto Territorial Legal es la porción de espacio georreferenciable, de límites determinados y constituidos con relación a cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter jurídico.”⁸

El citado organismo en procura de expresar el concepto de Objeto Territorial Legal desde la perspectiva y la función que compete al Registro Público establecido por la Ley Nacional N° 26.209, enuncia que el Objeto Territorial Legal es la representación de la cosa objeto de los derechos de expresión territorial, cuya identidad e individualidad se constituye y publica observando el poder de policía inmobiliario catastral⁹.

La ley, en el artículo 4 define la parcela como la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral. Siendo elementos esenciales de la parcela: a) La ubicación georeferenciada del inmueble; b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Dentro de la enumeración de los bienes de dominio público estatal que hace el artículo 235 del CCCN, podemos encontrar aquellos que tienen todos los elementos como para conformar una parcela (por ejemplo una plaza) y otros que carecen de tales.

⁸ Consejo Federal de Catastros. Declaración de diciembre 2016.
<https://cfcatastro.gob.ar/wp-content/uploads/5-DECLARACION-N%C2%B0-3-OBJETOS-TERRITORIALES-Y-OBJETOS-TERRITORIALES-LEGALES.pdf>

⁹ Consejo Federal de Catastros idem cita anterior.

Entonces, si bien alguno de los bienes del dominio público no pueden considerarse una parcela en los términos de la ley de catastro, si pueden ser considerados objetos territoriales. En suma, no todo objeto territorial constituye una parcela, ya que para que pueda hablarse de tal es menester que este objeto territorial manifieste todos sus elementos esenciales (de ahí su denominación). La carencia de algunos de los elementos complementarios, en cambio, no le quitaría el carácter de parcela¹⁰.

Por ello, teniendo en cuenta la vital importancia que tienen para el Catastro y su función el registro de los objetos territoriales, advertimos que igual importancia debe tener la matriculación de los bienes del dominio público estatal, cuando se trata de bienes inmuebles, para el cumplimiento de los fines propios del Estado.

Además, es fundamental para que el Registro Catastral y el Registro Inmobiliario coincidan en cuanto a la información sobre los bienes inmuebles que existen en el territorio.

V.- Registración de los bienes del dominio público. Ley N° 17.801

Al dictarse la Ley 17.801 en el artículo 10 se dispuso que para inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, los inmuebles debían estar previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación exceptuando de tal matriculación a los inmuebles del dominio público.

Hay dos conceptos a tener en cuenta: que es “matricular” y que es “exceptuar”.

Con respecto a la matriculación la ley dispone que la misma se efectúa destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo y que el asiento de matriculación se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización, tomándose razón de su nomenclatura catastral e identificando el plano de mensura correspondiente. Responde al principio de especialidad o

¹⁰ VENTURA, Gabriel B., ANALISIS DE LA LEY NACIONAL DE CATASTRO 26209
<https://www.escribanos.org.ar/Archivos/Revista/File/revistanotarial/ANALISIS%20DE%20LA%20LEY%20DE%20CATASTRO%2026209%20-%20DOCTRINA%20-%20REVISTA%20NOTARIAL%2006%201-2%20-%20WEB.doc>

determinación que rige en el ámbito registral y que en relación al objeto exige que el mismo esté perfectamente individualizado.

Exceptuar significa excluir a alguien o algo de la generalidad de lo que se trata o de la regla común¹¹. Por lo que sacar algo de la generalidad no significa por eso prohibir. Es decir, que la ley haya exceptuado a los bienes públicos de la matriculación, no quiere decir que haya prohibido que éstos se matriculen, sino sólo que no impuso esa obligación al Estado.

VI.- Sería conveniente su matriculación?

Creemos que nuestra Ley N° 17.801 entendió que exceptuar el dominio público de la registración, era una buena forma de dividir lo público de lo privado. El legislador pretendió diferenciar los dos mundos, estableciendo que están compuestos de distintos bienes y por ende se cuidan y tratan en forma distinta y probablemente lo que se pretendió también es protegerlos, por eso se estableció que los mismos son inembargables, imprescriptibles e inalienables.

Actualmente se produjeron muchos cambios sociales, ambientales, económicos, tecnológicos y los Registros se presentan como los custodios de la seguridad jurídica y por lo tanto la finalidad social que cumplen otorgando certezas y seguridad, aun en sus distintas variables de muebles e inmuebles, constitutivos y declarativos del dominio es fundamental.

La posibilidad de que el Estado tenga identificado sus bienes inmuebles del dominio público le brinda la aptitud para una mejor custodia y defensa de los mismos, a la vez que puede tener un inventario identificado de su riqueza en relación a los inmuebles.

Es oportuno citar como antecedente la Ley 33 del Patrimonio de las Administraciones Públicas Españolas de noviembre del 2003¹², que establece la obligación de inscribir los bienes demaniales que sean susceptibles de registración. El artículo 28 de la ley 33 nos dice que las administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio, se puede ver que el objetivo, la finalidad o

¹¹ Real Academia Española

¹² <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-20254>

motivación de la norma es la protección y defensa del patrimonio y dentro de las formas de proteger y defender el patrimonio para los españoles está la frase de “procurarán su inscripción registral” entonces a los fines de defender y proteger el patrimonio estatal español, procurarán su inscripción registral para poder ejercer con mayor información y mayor precisión las potestades administrativas que pueden ser de autotutela o de ser necesario también acciones judiciales.

Los españoles optaron como medidas de protección de su patrimonio la utilización de los registros. Esta medida es una herramienta muy importante, aunque no sea una medida suficiente acabadamente para asegurar el cuidado perfecto de los bienes del Estado pero la publicación, la publicidad, la identificación del bien, su medida, su historial, su estudio de títulos, su historia registral puede servir para una mayor transparencia y gestión de los bienes del dominio público estatal.

VII.- Aspectos registrales

Consideramos que los bienes inmuebles del dominio público estatal pueden ser matriculados, para lo cual será necesario su previa identificación a través de una mensura.

En la actualidad, las dificultades que otrora existían para mensurar grandes extensiones fueron superadas por la tecnología existiendo la posibilidad de relevamientos satelitales, fotos satelitales, mensuras a través de instrumentales de máxima precisión por lo que deja de ser algo imposible alcanzar esa meta, es decir, la identificación del bien inmueble para su acceso al Registro.

Si entendemos que no es necesaria la modificación de la Ley N° 17.801, ya que la misma no estableció una prohibición, sino sólo una excepción respecto a la matriculación de los bienes del dominio público, cada provincia podría regular cuál sería el órgano encargado de rogar la registración como así también cual es la documentación que debe acceder al Registro para su inscripción.

CONCLUSIÓN

Consideramos que el artículo 10 de la Ley N° 17.801 no establece una prohibición respecto de la matriculación de los bienes del dominio público, sino sólo una dispensa.

Cada provincia, el Estado Nacional y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrían regular el procedimiento para la matriculación de los mismos.

La matriculación de los bienes del dominio público permitirá la identificación de los mismos por parte del Estado para una mejor administración y custodia de su patrimonio.

Cuando los inmuebles están bien individualizados se conoce perfectamente cuál es su régimen y destino de su uso, quiénes son responsables de su cuidado y se obtiene un mejor aprovechamiento de los mismos en pos del bien común.
