

La Función Ambiental de la Propiedad: Hacia un Sistema de Publicidad Registral de Bienes Públicos con protección ambiental

SPINSANTI, Leonardo

Abogado RPBA. Miembro de la Inter-American Bar Association y “Consejero Semipermanente”. Vicepresidente del Comité de Derecho Ambiental, Cambio Climático y Desarrollo Sostenible.

Fundamento constitucional y convencional del derecho ambiental

Como principio debo decir que el dominio público consiste en un patrimonio de afectación al uso común o a la preservación ecológica, ello irrumpe en el concepto clásico registral de dominio público como propiedad del Estado. Ello ha quedado superado por las normas y hechos ambientales producidos a partir de la década del 70 en el siglo pasado.

Hoy, se ha producido la “Constitucionalización del Derecho Privado”, tal cual lo normado por el Código Civil y Comercial (art 14, 240 y 241) que ha integrado los derechos de incidencia colectiva. Así la propiedad ya no sólo termina donde empieza la del vecino, sino donde empieza el daño al ecosistema.

El concepto de desarrollo sostenible, formulado en el Informe Brundt-

land (1987), se erige como principio rector del derecho ambiental contemporáneo y ha sido incorporado de manera expresa en los textos constitucionales de América Latina.

En la República Argentina, la reforma constitucional de 1994 introdujo el artículo 41 de la Constitución Nacional, consagrando el derecho a un ambiente sano y estableciendo el desarrollo sostenible como norma operativa de presupuestos mínimos. Esta disposición se integra con el bloque de constitucionalidad federal previsto en el artículo 75 incisos 22 y 23, otorgando jerarquía superior a los tratados internacionales de derechos humanos y ambientales.

La doctrina y legislación ambiental desarrolló una matriz legal de presupuestos mínimos en función de este diseño constitucional configurando así un verdadero programa normativo, sustentado en una noción de equidad intergeneracional y en un modelo de garantismo orientado a la tutela de los derechos de incidencia colectiva (Walsh, 2000).

En el ámbito provincial, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires reproduce este paradigma en su artículo 28, atribuyendo al Estado provincial el deber de preservar, recuperar y conservar los recursos naturales, así como de garantizar la participación ciudadana y el acceso a la información ambiental. A su vez, el artículo 124 de la Constitución Nacional reconoce a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio, consolidando el principio de federalismo ambiental.

La sanción de la Ley General del Ambiente (Ley 25.675) en 2002 consolidó el sistema de presupuestos mínimos de protección ambiental, estableciendo objetivos, principios e instrumentos de gestión ambiental, entre los que se destacan el ordenamiento ambiental del territorio, la evaluación de impacto ambiental y la participación ciudadana.

Este entramado normativo se ve reforzado por el Acuerdo de Escazú, adoptado en 2018 y vigente en Argentina desde 2021 por medio de la Ley

27.566, que fortalece los derechos de acceso a la información, participación pública y justicia ambiental.

En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, dichas obligaciones se implementan a través de procedimientos técnicos específicos, como la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), y mediante normas sectoriales, que han sido en muchos de los casos adhesión a normas Federales de presupuestos mínimos, mediante las cuales el poder legislativo de los Estados, por medio de sus políticas públicas, incide directamente sobre el uso del suelo y las restricciones al dominio.

Si bien la normativa ambiental no menciona expresamente a los Registros de la Propiedad Inmueble (RPI), su aplicación se impone por interpretación armónica y sistemática del ordenamiento jurídico, en tanto las restricciones ambientales —servidumbres, áreas protegidas, pasivos ambientales, limitaciones al uso del suelo— afectan directamente el estado jurídico de los inmuebles y, por ende, deben ser objeto de publicidad registral.

Actividad registral y restricciones ambientales al dominio público, ecosistemas y territorialidad internacional

La función registral no se debería limitar a la mera publicidad de actos jurídicos privados, y comprender entonces la registración de todas aquellas situaciones jurídicas que inciden sobre el dominio, incluidas las restricciones de origen ambiental.

Algunas de las normas aplicables al enfoque del contexto realizado en el presente trabajo, y que se observa tienen un impacto registral determinado, se encuentran la Ley de Bosques Nativos (Ley 26.331), la legislación sobre áreas protegidas, los convenios internacionales sobre humedales (Ramsar), la normativa hídrica provincial (Ley 12.257 PBA) y los regímenes de control ambiental aplicables a actividades industriales.

Deviene medular la incorporación de información ambiental en los re-

gistros inmobiliarios, contribuyendo al fortalecimiento de la seguridad jurídica, prevención de conflictos socioambientales y garantizando un uso del suelo compatible con los principios del desarrollo sostenible.

Por citar alguna de las más importantes, la ley 25.720 (LEY DE PRESUPUESTOS MÍNIMOS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO GLOBAL) refiere al efecto interno y externo de su aplicación como determinante no solo para que Argentina acredite el cumplimiento de los objetivos trazados mediante compromisos globales, sino para la mitigación y prevención de daño ambiental por medio del deterioro de los bienes del dominio público, entre otras razones.

No se puede soslayar, tanto que se adopte una posición conservadora, o una posición desarrollista y renovadora del derecho registral; porque el bien jurídico protegido por el orden jurídico registral son los bienes inmuebles, ejerciendo sus competencias para la registración de todo acto jurídico atinente a los derechos reales.

Por otro lado el derecho ambiental tutela como bien jurídico al ecosistema, entendido como un sistema dinámico, resultado de la interacción entre los componentes bióticos y abióticos y de la intervención humana. En este marco, la doctrina ha desarrollado el concepto de “ecosistemas nuevos” o “neoecosistemas”, para describir aquellos sistemas ecológicos profundamente transformados por la acción antrópica (Higgs, 2017).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reconocido la centralidad de esta perspectiva en diversos precedentes, destacando la necesidad de una gestión integral de los recursos naturales y de una mirada ecocéntrica que trascienda los intereses individuales o sectoriales.

La Inter jurisdiccionalidad de los recursos naturales —cuencas hídricas, yacimientos mineros, áreas hidrocarburíferas, regiones eólicas y geotérmicas— evidencia la insuficiencia de abordajes fragmentados y refuerza la necesidad de mecanismos de coordinación federal.

La estructura federal del Estado argentino y la naturaleza interjurisdic-

cional de los ecosistemas exigen el diseño de políticas públicas registrales coordinadas entre las distintas provincias y el Estado Nacional.

Las cuencas hídricas, mineras e Hidrocarburíferas (ergo. Vaca Muerta con más de 30.000 Kilómetros cuadrados localizada en las Prov. de Río Negro, Neuquén, La Pampa y Mendoza) comparten dos o más jurisdicciones territoriales Provinciales, así como también aquellas que limitan con países vecinos como el triángulo del litio (Chile, Argentina y Bolivia).

Dicho ello se infiere a poco de andar, que los RPI poseen derechos comunes compartidos que interesan su publicidad a los fines de proporcionar por medio de certificados registrales aquella información pública a ciudadanos y entidades que nuclea sus intereses, sin perjuicio de contener información relevante para el Estado atento el dominio originario de los recursos que ostentan (art.124 CN)

La creación de sistemas integrados de información ambiental, articulados con los organismos de control y con el Poder Judicial, permitiría construir mapas territoriales dinámicos sobre áreas críticas, pasivos ambientales y litigios en curso, fortaleciendo la prevención y la planificación territorial; y por sobre todo establecer acciones coordinadas entre jurisdicciones y organismos públicos de cada área gubernamental, en función de las diferentes acciones que propone la Ley de presupuestos mínimos para mitigación y adaptación al cambio climático global (Ley 27.520)

Se forma un área de desarrollo de las competencias que en su génesis integran y por las cuales se constituyen los RPI, trazando un ámbito institucional idóneo para la concertación de políticas públicas registrales ambientales, en consonancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible 16 y 17.

“Se propone a tal fin el análisis de los recursos naturales en su relación con los derechos reales. Ello nos permitirá repensar el derecho clásico de propiedad (formado por dos elementos: el individual y el social) y armonizarlo con el ordenamiento jurídico ambiental. El lector se encontrará -a medida

que avanza en la lectura- con un derecho de propiedad que aparece atravesado por las actuales normas y principios del derecho ambiental. De ahí que el esfuerzo se centra en la reformulación de la propiedad a través de lo que pensamos constituye su tercer elemento: la faz ambiental. El elemento citado reconoce su causa en la llamada “función social de la propiedad”.

Sin embargo, lo ambiental se separa de la faz social alcanzando un grado de autonomía propio que permite elevarlo a la categoría de elemento de cierre respecto del elemento individual y social, actualizando el concepto jurídico de propiedad.

Para llevar a cabo lo expuesto, se tomara como referencia dos recursos de la naturaleza en tanto objeto de apropiación privada: el agua y el suelo. Sin perjuicio de referirnos a los demás recursos naturales que aparecen contemplados en el Código Civil dentro del Libro destinado a los derechos reales” (PÉREZ PEJZCIC GONZALO, 2014)

El derecho ambiental no constituye una rama aislada, sino un enfoque transversal sobre todas las disciplinas jurídicas. En este sentido, resulta conceptualmente consistente afirmar la existencia de un derecho registral ambiental, entendido como la aplicación de los principios ambientales a la función registral inmobiliaria.

La Ley 17.801, norma fundante del sistema registral argentino, consagra el principio de publicidad en su artículo 21, habilitando el acceso a la información sobre el estado jurídico de los bienes. Este principio se encuentra plenamente alineado con las exigencias de transparencia y acceso a la información ambiental consagradas en el artículo 41 de la Constitución Nacional y en el Acuerdo de Escazú.

La jurisprudencia de la Corte Suprema, particularmente en los casos “Mendoza” (cuenca Matanza – Riachuelo), “Atuel (conflicto por cuenca hídrica entre “Prov. de Mendoza vs La Pampa)” y Fallo 346:209 “Comunidad Aborigen de Santuario de Tres Pozos y otros c/ Jujuy, Provincia de y otros s/ amparo ambiental” ha consolidado la idea de gestión ambiental

integral y de cooperación interjurisdiccional, criterios que resultan plenamente trasladables al ámbito registral.

Las normas de protección ambiental disponen su aplicación en diferentes ámbitos, tanto expresamente como por interpretación derivada del texto armónico de las leyes de presupuesto mínimo.

Los RPI de Argentina, especialmente en Buenos Aires, integran las leyes para restringir el dominio, como servidumbres, áreas protegidas y restricciones por riesgo ambiental, obligando a su inscripción para garantizar el desarrollo sustentable, el ordenamiento territorial y la protección de recursos hídricos; entre otras por citar las que considero para los fines de este trabajo.

Las principales normas y aspectos ambientales que se deben aplicar a los Registros Inmuebles Ley General del Ambiente (25.675), Ley 11.723 (Prov. Buenos Aires): Ley integral del medio ambiente que regula la evaluación de impacto ambiental, necesaria para proyectos de alto impacto, Restricciones al Dominio de bosques Nativos: Protección según Ley 26.331, impidiendo el cambio de uso de suelo en ciertas zonas. Humedales: Convenios como Ramsar que limitan el desarrollo en estas áreas. Áreas Protegidas Ley 10.907 (PBA) sobre reservas y parques provinciales. Información Ambiental en el Registro: La inscripción de inmuebles puede requerir la constancia de estudios de impacto ambiental o la existencia de pasivos ambientales (según Ley 14.343), que afectan la transmisibilidad de la propiedad. Protección Hídrica: Ley 12.257 (PBA) regula la protección y manejo del recurso hídrico, afectando zonas ribereñas y de riesgo de inundación.

Estas normativas buscan asegurar que el derecho de propiedad no contravenga la protección del medio ambiente, garantizando la sostenibilidad a largo plazo.

Por otro lado y al no haber mención expresa a los RPI es propio de las Disposiciones Técnicas Registrales (DTR) el aplicar la normativa ambien-

tal para el ámbito territorial que comprende sus competencias. Lo cierto es a partir del análisis armónico de las normas se infiere espacio para el desarrollo de acciones y registraciones concretas, siendo los Registros inmobiliarios, dentro de sus competencias, quienes tiene la posibilidad de disponer normativas propias en función y con la solvencia suficiente que otorga la manda constitucional y las convencionales citadas; sin perjuicio de otras que por el escaso tiempo de esta ponencia no es posible abordar su tratamiento.

Exigencia del desarrollo de un derecho registral ambiental que dialogue con los principios y normas de otras ramas del derecho como la internacional o constitucional ambiental

Entiendo que por su ausencia en acciones ambientales el derecho registral se encuentra en tensión por falta de adecuación a la manda constitucional del art 41, 124 y el 75 inc 22 de la CN.

De lo observado en estas jornadas académicas se observa una clara ocupación del sistema de registros inmobiliarios en el derecho ambiental se puede concluir que los RPI pueden comenzar a involucrarse en acciones concretas sobre la sostenibilidad y el medioambiente, dos factores claves de los factores de desarrollo ASG o ESG por sus siglas en Ingles, y ello es una buena noticia.

“Actúa Ahora” es la campaña de las Naciones Unidas con la que se pretende motivar a las personas para actuar en favor de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

La mala noticia es que no es ya, y el tiempo es ahora se debe elaborar políticas públicas conjuntas entre registros atento compartir territorialmente bienes jurídicos ambientales.

Por otro lado los desafíos son algo a los que los presentes en estas jornadas están acostumbrados a llevar a cabo y con muy buenos resultados. Con sólo pensar lo ocurrido en pandemia, con sólo analizar lo que suce-

dido y que sucede con las herramientas electrónicas tanto a nivel notarial como judicial, por nombrar sólo dos casos que fueron acontecimientos bisagra en la vida institucional.

Entiendo que hoy dos de los desafíos inminentes lo conforman las nuevas tecnologías y la Inteligencia artificial y los aspectos ambientales del derecho registral o el derecho ambiental de los registros, como lo llamo en este trabajo.

Se puede observar que el derecho ambiental no conforma una disciplina separada o un compartimiento estanco; el derecho ambiental no se puede concebir disociado de las ramas del derecho existentes. El derecho ambiental surge del avance mismo de la actividad productiva o comercial humana dentro de las ramas del derecho, tanto que nuestra filosofía lo considere bio o ecocéntrico o antropocéntrico.

Los hay del derecho administrativo ambiental, derecho penal ambiental, derecho constitucional ambiental, derecho de empleo verde, la económica o finanzas ambientales, entre otras.

Ergo el derecho registral también debe considerarse dentro y como derecho registral ambiental.

Y esta conclusión surge de la norma origen del sistema registral, cual es la Ley 17.801 que en su artículo 21 dispone que *“El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser considerada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro”*.

Es que como bien se determinó ut supra, el art. 41 CN y el art 28 CPBA determinan como norma superior del desarrollo sostenible, y dentro del orden jurídico Federal se propone la norma madre del derecho registral y del accionar de los registros inmobiliarios mediante la Ley 17.801.

Pero de la norma registral no se trata este trabajo, sino de la aplicación de las competencias propias de nuestros registros al desarrollo sosteni-

ble y con al cuidado de los recursos naturales y con ello la protección del dominio público’.

En los principales fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) sobre cuencas hídricas en Argentina establecen la gestión integral, el derecho a un ambiente sano y la responsabilidad federal.

Destacan el fallo “Mendoza” (Riachuelo), que ordenó el saneamiento estructural, y el caso “Atuel” (La Pampa c/ Mendoza), exigiendo caudal mínimo y concertación, marcando precedentes de cooperación interjurisdiccional.

Más cercano en el tiempo, en el Fallos: 346:209 la CSJN ratificó aquello que delineo en los citados precedentes, afirmando el alcance jurídico de la interjurisdiccionalidad de los recursos y los efectos de su afectación territorial, con criterios más abarcadores que la norma, cual es la transversalidad que propone el art 41 de la CN.

Así estableció *“La cuenca hídrica es la unidad que comprende al ciclo hidrológico en su conjunto, ligado a un territorio y a un ambiente en particular; se trata de un sistema integral que se refleja en la estrecha interdependencia entre las diversas partes del curso de agua y que la comprensión amplia de las complejas situaciones que los conflictos alrededor de la gestión de una cuenca hídrica pueden generar, demanda conjugar la territorialidad ambiental, que responde a factores predominantemente naturales (como el que demarca la extensión de la cuenca hídrica) con la territorialidad federal, que expresa una decisión predominantemente histórica y cultural (aquella que delimita las jurisdicciones espaciales de los sujetos partícipes del federalismo argentino)”* (Fallos: 346:209).

La necesidad de contar con un registro único en asuntos ambientales

El Dominio Público Interjurisdiccional exige acciones coordinadas de modo interjurisdiccional a causa de la distribución territorial de nuestro

país, ello no se corresponde con límites políticos ni jurisdicciones registrales sino con ámbitos regionales desde una mirada territorial, o sectoriales desde una perspectiva productiva.

Todos los RPI una ley de fondo que unifica el funcionamiento registral, la ley 17.801, que en su artículo 1 determina “Quedarán sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia, en la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur”

Un poco más adelante en la Ley, el Artículo 21 dispone que *“El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser considerada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro”*

Finalmente, para el objetivo de este trabajo, el Artículo 33. dispone *“De acuerdo con la forma que determine la reglamentación local, el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9º y 18, inciso a) y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes.*

El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite”.

De estos artículos podemos extraer las primeras conclusiones, por un lado quedan incluidos dentro de la ley 17.801 la totalidad de las jurisdicciones que conforman la organización política del país en un régimen federal, con límites territoriales concretos. Asimismo, quien o quienes son legitimados destinatarios activos de la información contenida en los registros para su publicidad (principio registral de publicidad). Siendo tantas personas humanas, jurídicas y Estados. Por último, del modo y forma

de disponer anotaciones.

Desde la órbita del derecho ambiental o de la sostenibilidad existe un sistema ecológico complejo justificado, desde el punto de vista registral, en la inter jurisdiccionalidad.

Contar dentro de la operatoria técnica de los RPI con “Instrumentos de Gestión Ambiental” deviene de medular importancia para el desarrollo de las económicas regionales, en el marco del Cambio climático y el desarrollo sostenible; generando previsibilidad al sistema económico y seguridad jurídica al orden jurídico Federal.

Ello, considero que se conforma mediante un Ordenamiento territorial siendo la zonificación del territorio la base de las características y condiciones del mismo. Este instrumento está previsto en la LGA. Primero se hace el ordenamiento del territorio, que es la conformidad por parte del municipio del uso del suelo para un determinado fin y luego el particular elabora el EIA.

En segundo lugar, conformar un sistema articulado entre todos los actores del sistema Registral, judicial, ambiental, para así desarrollar una completa plataforma de Información pública ambiental transversal al territorio Federal: está prevista en el art. 41 CN 2do párrafo y en la LGA art. 16. Surge desarrollado por una ley de presupuestos mínimos ambientales del acceso a la información pública ambiental (L 25.831), donde establece que como habitantes debemos pedir la información directamente al E Nac, Prov, Municipal o a CABA, a los entes autárquicos o a las empresas prestadoras de servicios públicos, sean públicas, privadas o mixtas.

Sin perjuicio de las excepciones a este pedido de acceso a la información que habilitan la denegación a la misma (art. 7 Ley 25.831).

Concreción de un nuevo paradigma al generar políticas públicas registrales entre los diversos Estados

Este entramado institucional nos muestra un Estado que no es uniforme sino que se conforma como un actor social complejo y diferenciado.

A la hora de diseñar y/o implementar políticas públicas, las diferentes instancias de decisión y de acción estatal expresan intereses, proyectos e ideas no siempre homogéneos y muchas veces, contradictorios.

El orden social no es estático sino que constantemente enfrenta nuevos problemas y desafíos.

El Estado va sufriendo modificaciones a partir de cuestionamientos y debates respecto de los alcances del rol que debe asumir, de los temas que debe tratar y de tipo de relaciones que debe establecer con la sociedad civil.

La metamorfosis del aparato del Estado se ajusta a ritmos, instancias y modalidades que asumen las formas de resolución de estas cuestiones, “es así posible entender el entramado de instituciones oficiales (ministerios, secretarías, direcciones, oficinas, agencias, reparticiones, organismos, empresas, sociedades, etc.), comprendiendo el sentido “funcional” de su génesis, evolución y quiebre como respuesta estatal a determinadas “cuestiones socialmente problematizadas” (Oszlak y O’Donnell, 1976)

Sabido es que los problemas que logran convertirse en cuestiones de Estado ingresan en la agenda pública; del mismo modo la formación de agenda evidencia quienes son los que efectivamente definen y justifican los problemas públicos, qué grupos tienen la fuerza, la organización, los recursos –tanto materiales como simbólicos- la capacidad de movilización y la de establecer alianzas y estrategias de acción para convertir las cuestiones sociales en públicas y en prioridad de gobierno. Revela en suma cuál es la estructura de poder que domina efectivamente la realización de una política.

Algunos casos o problemas son muy importantes pero afectan a grupos que no tienen la capacidad de movilizarse y de demandar y ubicar este problema en la sociedad: *“la definición de problemas es ante todo una cuestión política, decidir a quién se tiene en cuenta y hasta qué punto. El apoyo para la decisión sobre la definición del problema se resuelve con*

herramientas políticas –consultas, reuniones, intercambios de información, negociaciones– y posteriormente con técnicas instrumentales –fijación de las fronteras del problema, cuantificación del número de afectados, comprensión de sus posibles ramificaciones y evaluación de la gravedad e intensidad del problema. (...) es una decisión de gran importancia que marca absolutamente el posterior desarrollo de la política pública, al reducir el ámbito de posibles alternativas a considerar. Una definición inadecuada del problema está en la base del fracaso de muchas políticas públicas”. (Tama-yo Saenz, 1997).

Reflexión final

El trabajo institucional debe dirigirse hacia una reforma normativa y estructural, con base en el CCCN y la CN.

En primer lugar, implementar la concreción de un sistema de Publicidad de Incidencia Colectiva proponiendo la modificación del Artículo 2 de la Ley 17.801 para incluir las restricciones y límites al dominio por razones ambientales como documentos inscribibles. Ello mediante la sugerencia que se incluya dentro de un texto mediante el cual se “Deberán inscribirse o anotarse los actos que establezcan restricciones al dominio derivadas de normas ambientales de presupuestos mínimos, servidumbres administrativas ambientales y áreas de protección especial (humedales, bosques, zonas de riesgo hídrico).”

Como herramienta instrumental se propone la creación del “Rubro Ambiental” en el Folio Real, debiendo adicionar un Rubro E (Certificación Ambiental). Mediante ello escribanos o abogados, operadores judiciales y administrativo al solicitar un informe de dominio, verán si el inmueble está afectado por una Leyes de protección ambiental o dentro de su esfera se encuentran bienes del dominio público con determinadas condiciones o características ambientales de especial resguardo, o bien son propios para proporcionar servicios ecosistémicos, etc. evitando de este modo la

venta de “lotes con vicios ambientales ocultos”.

Desde la institucional y a nivel interjurisdiccional se deberá conformar un Sistema Federal Integrado de Publicidad Registral Ambiental. De este modo se perfecciona el sistema de gestión con el fin de fomentar la Interoperabilidad obligatoria entre RPI y las autoridades ambientales, estandarizando a nivel Nacional los datos territoriales críticos por medio de la creación de un módulo catastral-ambiental unificado.

Orbita a lo propuesto la necesidad de reforma a causa de la aparición de las nuevas tecnologías de modo disruptivo; la mera descripción privada que hoy recogen los RPI deviene insuficiente ya que los bienes del dominio público, dominio privado y propiedad privada adyacente a los primeros proporcionan información intrínseca y extrínseca que debe ser registrada más allá del acto notarial. En este sentido aquellos eventos antrópicos o condiciones que afectan a los dominios de modo directo o indirecto impactan sin dudas en su conformación para su utilización presente y futura (art 41 CN).

Esta reforma modificará la eficacia de la función protectora del medio ambiente de los RPI, en la medida en que convierte a la información ambiental en información registral.

Para una adecuada implementación de las políticas públicas quedaron sin abordar importantes temas como la naturaleza del documento inscribible, la financiación, el estándar mínimo de datos, la responsabilidad del registrador, el procedimiento de anotación y cancelación, así como el régimen transitorio.