

Registro inmobiliario y función socioambiental. Constitucionalización estructural de la publicidad registral

HEREDIA, Fabio

Investigador en Derecho Ambiental y Gobernanza Territorial

Doctorando en Estudios del Conurbano José C. Paz, Provincia de Buenos Aires.

Introducción

El derecho registral inmobiliario argentino ha sido históricamente concebido como una técnica de seguridad jurídica, orientada a garantizar la oponibilidad erga omnes de los derechos reales. Bajo esta matriz clásica, el Registro de la Propiedad Inmueble opera como un instrumento de publicidad formal que certifica titularidades y gravámenes conforme a un modelo dominial individualista, estructurado en torno al principio de legalidad, tracto sucesivo y prioridad. Esta configuración respondió adecuadamente al modelo liberal clásico de propiedad, en el cual la propiedad privada se erigía como derecho subjetivo absoluto y el registro funcionaba como su mecanismo de exteriorización.

Sin embargo, el proceso de constitucionalización del derecho privado y la consolidación del Estado constitucional de derecho, han transformado

sustancialmente la fisonomía jurídica del dominio. La incorporación de derechos colectivos, la afirmación de la función social de la propiedad y el reconocimiento del derecho al ambiente sano establecido en el Art. 41 de la Constitución Nacional (CN), así como de la posesión y propiedad comunitaria de los pueblos originarios, según Art. 75 inc. 17 de nuestra Carta Magna, han introducido límites y dimensiones sustantivas que desbordan el esquema clásico del derecho real individual. El inmueble ya no puede ser entendido exclusivamente como objeto de apropiación privada, sino como soporte territorial de bienes ambientales, intereses colectivos y relaciones jurídicas complejas.

En este nuevo escenario constitucional, surge una tensión estructural: mientras la propiedad ha sido redefinida en clave social y ambiental, la publicidad registral continúa operando predominantemente bajo categorías formales que priorizan la titularidad individual y la circulación del tráfico inmobiliario. Esta disociación genera un déficit de visibilidad jurídica respecto de las dimensiones constitucionales del inmueble, produciendo una brecha entre el orden normativo superior y la técnica registral que lo implementa.

La hipótesis que orienta este trabajo sostiene que la publicidad registral no puede permanecer axiológicamente neutra frente a la mutación constitucional del derecho de propiedad. Por el contrario, el principio de supremacía constitucional exige una reconceptualización del sistema registral que incorpore, de manera estructural y no meramente excepcional, las dimensiones sociales y ambientales del dominio. A este proceso se lo denomina aquí **constitucionalización estructural de la publicidad registral**, siendo una transformación dogmática mediante la cual el Registro de la Propiedad Inmueble deja de limitarse a publicitar relaciones dominiales individuales, para convertirse en un dispositivo institucional de efectivización territorial de derechos fundamentales y bienes colectivos.

Esta propuesta no implica alterar la función técnica del registro ni

erosionar la seguridad jurídica, sino ampliar su objeto conforme al bloque de constitucionalidad vigente. En tal sentido, el presente trabajo desarrolla, en primer lugar, los fundamentos teóricos de esta reconceptualización general y, en segundo término, examina su operatividad en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires como caso paradigmático, en atención a la densidad de conflictos socioambientales y territoriales que atraviesan su territorio. Se sostiene que sólo a través de una adecuación estructural del sistema registral, será posible evitar que la técnica de la publicidad inmobiliaria reproduzca una concepción preconstitucional del dominio incompatible con el modelo constitucional contemporáneo.

Planteamiento del problema

El derecho registral inmobiliario argentino se estructuró históricamente sobre una concepción liberal del dominio, orientada a garantizar la seguridad jurídica del tráfico mediante la publicidad de titularidades individuales y gravámenes. En este esquema, el Registro de la Propiedad Inmueble cumple una función técnico-formal, que consiste en asegurar la oponibilidad erga omnes de los derechos reales a través de un sistema de calificación legal y publicidad objetiva. La centralidad del titular dominial y la neutralidad axiológica del órgano registral constituyen pilares dogmáticos de esta arquitectura.

No obstante, el proceso de constitucionalización del orden jurídico ha redefinido sustancialmente el estatuto del derecho de propiedad. El reconocimiento del derecho al ambiente sano y la consagración de la propiedad comunitaria indígena han incorporado dimensiones sociales y ambientales que transforman la naturaleza del dominio, funcionalizándolo y subordinándolo a bienes colectivos y derechos fundamentales.

El inmueble ya no puede ser concebido exclusivamente como objeto de apropiación privada, sino como soporte territorial de relaciones jurídicas complejas que exceden la lógica individualista clásica.

En este contexto, se configura una tensión estructural entre el modelo registral tradicional y el paradigma constitucional contemporáneo. Mientras la propiedad ha sido resignificada como institución jurídicamente condicionada por su función social y ambiental, la publicidad registral continúa centrada, en lo sustancial, en la exteriorización de titularidades individuales, sin integrar de manera sistemática las dimensiones constitucionales que inciden sobre el inmueble. ¿Puede el sistema registral mantener una pretensión de neutralidad frente a mandatos constitucionales que redefinen materialmente el contenido del dominio?

El problema no es meramente técnico, sino estructural. Si el Registro omite reflejar de forma adecuada las afectaciones ambientales, las restricciones territoriales o las particularidades de la propiedad colectiva, la publicidad registral se convierte en un mecanismo que reproduce una concepción preconstitucional del dominio, debilitando la efectividad territorial de derechos fundamentales. Esta situación genera un déficit estructural de coherencia normativa.

La cuestión que este trabajo aborda, entonces, es si el modelo clásico de publicidad registral resulta suficiente en el marco del Estado constitucional ambiental y plural, o si resulta necesario reconceptualizar estructuralmente el objeto y la función del Registro de la Propiedad Inmueble, para adecuarlo a los mandatos derivados del bloque de constitucionalidad. La respuesta a esta pregunta no implica erosionar la seguridad jurídica, sino examinar cómo esta puede coexistir con una publicidad registral que incorpore, de manera orgánica, las dimensiones sociales y ambientales del territorio.

Hipótesis de investigación

El sistema registral inmobiliario argentino fue concebido bajo una matriz liberal e individualista, que prioriza la publicidad de titularidades y gravámenes como garantía de seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. En este modelo, el Registro de la Propiedad Inmueble opera como un órgano

técnico orientado a la oponibilidad formal de derechos reales individuales, estructurado sobre principios de legalidad, tracto sucesivo y prioridad. Esta configuración supone una cierta neutralidad axiológica respecto del contenido sustantivo del dominio, limitando su función a la exteriorización objetiva de situaciones jurídicas privadas.

Sin embargo, el proceso de constitucionalización del derecho privado ha redefinido de manera sustancial el estatuto jurídico de la propiedad. La incorporación del derecho al ambiente sano y el reconocimiento de la propiedad comunitaria indígena, han transformado el dominio en una institución funcionalizada por valores colectivos y derechos fundamentales. En este contexto, la persistencia de un modelo registral centrado exclusivamente en la publicidad dominial individual, genera una tensión estructural entre el sistema técnico de publicidad y el bloque de constitucionalidad vigente.

La hipótesis que orienta este trabajo sostiene que dicha tensión no puede resolverse mediante ajustes parciales o soluciones excepcionales, sino que exige una reconceptualización dogmática integral del sistema registral. La neutralidad formal del Registro deviene insuficiente frente a mandatos constitucionales que redefinen materialmente el contenido del dominio, por lo que la supremacía constitucional impone la necesidad de integrar, de manera estructural y sistemática, las dimensiones sociales y ambientales del inmueble en la publicidad registral.

En consecuencia, se postula que solo a través de un proceso de constitucionalización estructural de la publicidad registral, entendido como la ampliación del objeto registral hacia la situación jurídica territorial compleja del inmueble, será posible adecuar el sistema registral al modelo de Estado constitucional ambiental y plural, evitando que la técnica de la publicidad inmobiliaria reproduzca una concepción preconstitucional del dominio y fortaleciendo, a su vez, la efectividad territorial de derechos fundamentales y bienes colectivos.

Objetivos de investigación

El presente trabajo tiene como objetivo general, analizar críticamente el modelo tradicional de publicidad registral inmobiliaria, a la luz del proceso de constitucionalización del derecho de propiedad, con el propósito de determinar si la estructura dogmática vigente resulta adecuada frente a la incorporación de dimensiones sociales y ambientales derivadas del bloque de constitucionalidad. Se busca examinar en qué medida la configuración clásica del Registro de la Propiedad Inmueble, centrada en la oponibilidad formal de titularidades individuales, responde a las exigencias del Estado constitucional contemporáneo.

Como objetivos específicos se propone, en primer lugar, reconstruir los fundamentos teóricos del derecho registral tradicional, particularmente su pretensión de neutralidad axiológica y su orientación hacia la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. En segundo término, analizar el impacto de la función social y ambiental del dominio y del reconocimiento de la propiedad comunitaria indígena en la redefinición constitucional del estatuto jurídico del inmueble, identificando las tensiones estructurales que emergen entre estos mandatos y la técnica registral vigente.

Finalmente, el trabajo se orienta a elaborar y fundamentar el concepto de constitucionalización estructural de la publicidad registral, delimitando su alcance dogmático y evaluando su operatividad en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, como caso paradigmático. Con ello se procura aportar una reconceptualización sistemática que permita adecuar el sistema registral a las exigencias del Estado constitucional ambiental y plural, fortaleciendo la coherencia entre supremacía constitucional y técnica de publicidad inmobiliaria.

Metodología y fuentes de análisis

La investigación adopta un enfoque jurídico-dogmático de carácter analítico y reconstructivo, orientado a examinar críticamente la estructura

conceptual del derecho registral inmobiliario a la luz del proceso de constitucionalización del orden jurídico. Se parte de una metodología de interpretación sistemática y jerárquica de normas, priorizando el principio de supremacía constitucional como criterio rector para evaluar la coherencia entre el régimen registral vigente y los mandatos derivados del bloque de constitucionalidad. El análisis se centra en la reconstrucción conceptual del objeto y función del Registro de la Propiedad Inmueble, identificando tensiones estructurales entre la publicidad dominial clásica y la redefinición constitucional del dominio.

El trabajo se sustenta en el examen de fuentes normativas primarias, incluyendo la Constitución Nacional, el Código Civil y Comercial de la Nación, la legislación registral y la normativa específica vinculada a la tutela ambiental y a la propiedad comunitaria indígena. Asimismo, se recurre a doctrina especializada en derecho registral, derecho constitucional y derecho ambiental, así como a precedentes jurisprudenciales relevantes que hayan contribuido a la expansión de la función social y ambiental de la propiedad. La combinación de estas fuentes permite articular un análisis transversal que vincula técnica registral y teoría constitucional.

Finalmente, se incorpora un análisis contextual aplicado al ámbito de la Provincia de Buenos Aires como caso paradigmático, a fin de evaluar la operatividad práctica del concepto propuesto. Este enfoque permite contrastar la construcción dogmática general con la realidad institucional y territorial bonaerense, identificando posibles líneas de adecuación estructural del sistema registral en consonancia con el modelo de Estado constitucional ambiental y plural.

Marco conceptual

La **constitucionalización estructural de la publicidad registral**, puede definirse como el proceso de reconfiguración dogmática, mediante el cual el sistema de Registro de la Propiedad Inmueble deja de limitarse a

la exteriorización formal de titularidades individuales y pasa a integrar, de manera orgánica y necesaria, las dimensiones sociales y ambientales del dominio derivadas del bloque de constitucionalidad. No se trata de incorporar anotaciones accesorias ni de ampliar contingentemente la información registral, sino de reconocer que la publicidad inmobiliaria debe reflejar el estatuto constitucional del inmueble como realidad jurídica compleja. Si la Constitución redefine materialmente el contenido del derecho de propiedad, el sistema que lo publicita no puede permanecer anclado en categorías preconstitucionales sin generar una disociación entre Constitución material y técnica registral.

Desde esta perspectiva, el objeto registral ya no puede entenderse exclusivamente como el derecho real subjetivo del titular dominial. La constitucionalización estructural implica ampliar el objeto de la publicidad hacia la situación jurídica territorial compleja, en la cual el inmueble aparece no sólo como objeto de apropiación privada, sino también como soporte de bienes ambientales, espacio de realización de derechos colectivos y ámbito sometido a límites materiales derivados de la función social y ambiental de la propiedad.

En este marco, la tradicional neutralidad axiológica del Registro, concebido como órgano técnico que verifica la legalidad formal de los actos, resulta insuficiente frente a un orden jurídico que impone condicionamientos sustantivos al dominio con jerarquía constitucional.

En consecuencia, la constitucionalización estructural de la publicidad registral, supone distinguir entre una publicidad dominial, centrada en titularidades y gravámenes, y una publicidad constitucional, orientada a reflejar afectaciones, restricciones y condiciones territoriales derivadas de derechos fundamentales y bienes colectivos. Esta reconceptualización no altera la función técnica del Registro, ni compromete la seguridad jurídica, sino que amplía su objeto para adecuarlo al modelo de Estado constitucional ambiental y plural, evitando que la técnica de la publicidad

inmobiliaria reproduzca una concepción individualista del dominio incompatible con la supremacía constitucional.

Constitucionalización del derecho de propiedad y crisis del paradigma registral clásico

La evolución del constitucionalismo contemporáneo ha producido una transformación profunda en la configuración jurídica del derecho de propiedad. Lejos de la concepción liberal clásica que lo entendía como un derecho subjetivo absoluto, exclusivo y prácticamente ilimitado, el modelo constitucional actual lo redefine como una institución funcionalizada por valores superiores del orden jurídico. La propiedad ya no se concibe únicamente como una esfera individual de poder sobre la cosa, sino como una relación jurídica condicionada por su inserción en un entramado social y ambiental más amplio.

La funcionalización constitucional del derecho de propiedad no constituye un fenómeno aislado en el constitucionalismo latinoamericano. En Brasil, la Constitución de 1988, consagra expresamente la función social de la propiedad como elemento estructural del orden económico y urbano, desplazando toda concepción absoluta del dominio (Silva, 2013). Este giro confirma que la redefinición del contenido dominial responde a una tendencia regional de constitucionalización material del derecho privado.

Este proceso de constitucionalización implica que el dominio se encuentra atravesado por principios y derechos de jerarquía superior que inciden materialmente en su contenido. El reconocimiento del derecho al ambiente sano (art. 41 CN) y de la propiedad comunitaria indígena (art. 75 inc. 17 CN) constituye una expresión paradigmática de esta mutación. Ambos preceptos introducen dimensiones colectivas y territoriales que desbordan la lógica individualista del derecho real clásico. En consecuencia, el inmueble deja de ser un mero objeto de apropiación privada para convertirse en soporte de bienes jurídicos supraindividuales y de relacio-

nes territoriales complejas.

La constitucionalización del dominio no se limita a establecer límites externos al ejercicio del derecho, sino que redefine su estructura interna. La función social y ambiental de la propiedad opera como criterio interpretativo y como principio estructurante que condiciona su alcance, legitimidad y ejercicio. En este marco, la titularidad dominial no agota la significación jurídica del inmueble, porque sobre él pueden proyectarse afectaciones ambientales, restricciones territoriales y derechos colectivos que forman parte de su estatuto jurídico material.

Sin embargo, mientras el derecho de propiedad ha sido objeto de esta transformación sustantiva, el paradigma registral clásico mantiene una configuración esencialmente formal. El sistema de publicidad inmobiliaria continúa estructurado sobre la exteriorización de titularidades individuales y gravámenes típicos, priorizando la seguridad del tráfico jurídico mediante la técnica de la oponibilidad erga omnes. La función registral se presenta como neutral respecto del contenido sustantivo del dominio, limitándose a verificar la legalidad formal de los actos y a reflejar situaciones jurídicas privadas.

Esta asimetría genera lo que puede denominarse una crisis del paradigma registral clásico. Si la propiedad ha sido constitucionalmente redefinida, pero la publicidad registral continúa operando bajo categorías preconstitucionales, se produce una disociación entre Constitución material y técnica registral. El Registro, concebido como instrumento de certeza jurídica, corre el riesgo de exteriorizar una versión incompleta del estatuto jurídico del inmueble, invisibilizando dimensiones constitucionalmente relevantes que condicionan su uso, transmisión y explotación.

La crisis no implica la invalidez del modelo registral, sino la insuficiencia de su configuración dogmática actual frente a un orden jurídico jerárquicamente reconfigurado. El desafío consiste en determinar si el principio de supremacía constitucional, exige una reinterpretación

estructural del objeto y función del Registro de la Propiedad Inmueble, de modo que la publicidad inmobiliaria refleje no solo la titularidad dominial, sino también las dimensiones sociales y ambientales que integran el contenido material del derecho de propiedad en el Estado constitucional contemporáneo.

La constitucionalización ecológica del territorio implica que la propiedad privada se ejerce dentro de límites ambientales estructurales, cuya visibilidad institucional resulta indispensable para la eficacia de la tutela ambiental (Machado, 2018).

Implicancias dogmáticas de la constitucionalización estructural de la publicidad registral

La primera implicancia dogmática radica en la redefinición del objeto registral. Bajo el paradigma clásico, el Registro de la Propiedad Inmueble publicita derechos reales individuales, gravámenes y limitaciones de carácter patrimonial. Sin embargo, si el derecho de propiedad ha sido redefinido por el bloque de constitucionalidad, especialmente a partir del artículo 14 bis, el artículo 41 y el artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional Argentina, el objeto publicitable no puede agotarse en la titularidad formal. La publicidad registral debe captar también aquellas situaciones jurídicas que inciden estructuralmente sobre el inmueble por mandato constitucional, tales como afectaciones ambientales, territorios indígenas o restricciones derivadas de políticas de ordenamiento territorial. El inmueble deja de ser un mero soporte de relaciones intersubjetivas para convertirse en una unidad jurídica territorial constitucionalmente condicionada.

La segunda implicancia concierne a la función calificadora del registrador. En el modelo tradicional, la calificación se orienta a verificar la legalidad formal y compatibilidad técnica con el sistema registral. No obstante, si la publicidad debe reflejar la dimensión constitucional del dominio, la

actividad calificadora no puede permanecer axiológicamente neutra frente a normas de jerarquía superior que inciden sobre el inmueble. Ello no implica transformar al registrador en juez constitucional, sino reconocer que la calificación debe integrar la coherencia normativa del acto, con el estatuto constitucional del territorio cuando existan afectaciones expresas o restricciones públicas que condicionen su oponibilidad.

La tercera implicancia se vincula con la seguridad jurídica, tradicionalmente entendida como previsibilidad patrimonial y estabilidad del tráfico. La constitucionalización estructural obliga a redefinir este principio en términos sustantivos. No hay verdadera seguridad jurídica si la publicidad omite restricciones constitucionalmente relevantes que afectan el ejercicio del dominio. La transparencia territorial, en este sentido, se convierte en un componente esencial de la seguridad jurídica contemporánea, ya que previene conflictos socioambientales, reduce litigiosidad y evita la adquisición de derechos aparentes que colisionen con bienes colectivos.

Finalmente, la cuarta implicancia remite al desplazamiento desde una lógica de publicidad individual hacia una publicidad territorial sistémica. Esto supone articular el Registro con otras fuentes de información pública, como lo son ambientales, urbanísticas, catastrales y de reconocimiento de derechos colectivos, para que la información registral no reproduzca una visión fragmentada del inmueble. En este punto, el ámbito de la Provincia de Buenos Aires ofrece un escenario paradigmático para examinar cómo podrían integrarse dispositivos registrales que reflejen restricciones ambientales, áreas protegidas, zonas de riesgo hídrico o territorios indígenas, mostrando la operatividad concreta del concepto propuesto.

La reconfiguración constitucional del dominio y la exigencia de una publicidad registral coherente

El proceso de constitucionalización del derecho privado ha sido desarrollado con especial claridad por Ricardo Lorenzetti, quien sostiene que

la Constitución actúa como norma de normas y proyecta sus principios sobre todo el sistema jurídico, modificando el contenido de los institutos tradicionales del derecho patrimonial (Lorenzetti, 2009).

En la misma línea, Aída Kemelmajer de Carlucci, ha señalado que el derecho civil contemporáneo no puede interpretarse escindido del bloque de constitucionalidad, sino como parte de un entramado normativo integrado en el que los derechos fundamentales inciden directamente sobre la configuración de los derechos reales (Kemelmajer de Carlucci, 2015). Desde esta perspectiva, el dominio deja de ser un derecho absoluto estructurado exclusivamente en torno al interés del titular, para convertirse en una posición jurídica funcionalizada por límites sociales y ambientales constitucionalmente impuestos.

El sustento estructural de esta exigencia puede hallarse en la doctrina de la supremacía constitucional elaborada por Germán Bidart Campos, quien afirmó que ningún sector del ordenamiento puede sustraerse a la fuerza normativa de la Constitución (Bidart Campos, 1995). De modo convergente, Horacio Rosatti ha destacado que la coherencia del sistema jurídico exige que las técnicas e instituciones se adecuen al modelo constitucional vigente, evitando subsistemas herméticos o autorreferenciales (Rosatti, 2010).

Trasladado al ámbito registral, ello implica que el sistema de publicidad inmobiliaria no puede operar como si el paradigma liberal del dominio permaneciera incólume frente a la expansión de derechos colectivos y bienes ambientales. Por su parte, la doctrina clásica de los derechos reales ha estructurado el sistema registral sobre los principios de especialidad, publicidad y seguridad jurídica (Alterini, 2016).

Sin embargo, incluso desde esa tradición, la seguridad del tráfico presupone conocimiento adecuado y completo de la situación jurídica del inmueble. En este punto, la propuesta de constitucionalización estructural de la publicidad registral no contradice el paradigma técnico, sino que

lo amplía. La seguridad jurídica no puede reducirse a la estabilidad formal de titularidades, sino que debe incorporar las afectaciones constitucionalmente relevantes que condicionan el ejercicio del dominio.

En consecuencia, el diálogo doctrinal expuesto permite afirmar que la constitucionalización del derecho de propiedad constituye una transformación estructural del sistema jurídico argentino. La adecuación del régimen registral a esa transformación, no es una innovación voluntarista, sino una exigencia de coherencia normativa derivada del principio de supremacía constitucional. La publicidad registral, en este marco, debe reflejar la densidad constitucional del inmueble para garantizar una seguridad jurídica sustantiva y no meramente formal.

Operatividad en el ámbito bonaerense como caso paradigmático

La Provincia de Buenos Aires constituye un escenario particularmente apto para operacionalizar la constitucionalización estructural de la publicidad registral, debido a su densidad demográfica, su heterogeneidad territorial y la coexistencia de múltiples conflictividades socioambientales. En este contexto, el Registro de la Propiedad Inmueble bonaerense podría evolucionar desde un modelo centrado en la circulación patrimonial hacia un modelo de publicidad territorial constitucionalmente integrada, capaz de reflejar afectaciones ambientales, restricciones urbanísticas estructurales y situaciones vinculadas a derechos colectivos.

Una primera línea de operatividad consiste en la incorporación sistemática de anotaciones registrales vinculadas a áreas protegidas, zonas de riesgo hídrico, reservas naturales, ordenamientos territoriales y otros dispositivos de tutela ambiental con incidencia real sobre el inmueble. Ello permitiría que la publicidad dominial exprese el estatuto jurídico completo del bien, evitando la escisión entre información ambiental dispersa y registro patrimonial centralizado. La articulación con organismos ambien-

tales y catastros provinciales resultaría clave para construir un circuito institucional de información interoperable.

Una segunda línea se vincula con la protección de territorios indígenas en los términos del artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional. La registración de la posesión y propiedad comunitaria indígena, no debería concebirse como una excepción al sistema, sino como expresión plena del principio de igualdad estructural en materia de derechos reales. En este punto, la función registral puede desempeñar un papel activo en la prevención de conflictos territoriales mediante la consolidación publicitaria de situaciones jurídicas colectivas.

Una tercera dimensión operativa se relaciona con la reconfiguración de la función calificadora del registrador, frente a actos dispositivos que involucren inmuebles ubicados en zonas con restricciones constitucionalmente relevantes. Sin invadir competencias jurisdiccionales, el control de legalidad podría integrar verificaciones básicas de compatibilidad normativa cuando existan afectaciones públicas registradas, reforzando la coherencia del sistema y previniendo actos que pretendan desconocer límites estructurales del dominio.

En conjunto, estas líneas muestran que la constitucionalización estructural de la publicidad registral, no exige una reforma disruptiva del sistema, sino una relectura institucional orientada por el bloque de constitucionalidad, capaz de transformar al Registro en un dispositivo estratégico de gobernanza territorial y prevención de conflictividad socioambiental.

Marco regulatorio

El marco normativo que sustenta la presente investigación se inscribe, en primer lugar, en el bloque de constitucionalidad federal. La Constitución Nacional Argentina establece un modelo de propiedad jurídicamente condicionado por principios de función social, tutela ambiental y reconocimiento de derechos colectivos. El artículo 41 incorpora el derecho a un

ambiente sano y el deber de preservarlo; el artículo 14 bis introduce la dimensión social de la propiedad; y el artículo 75 inciso 17 reconoce la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas y garantiza la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan. Estas disposiciones no constituyen meras cláusulas programáticas, sino normas operativas que redefinen materialmente el estatuto del inmueble y condicionan la circulación jurídica del dominio.

En otro plano, el Código Civil y Comercial de la Nación, regula el derecho real de dominio bajo un esquema que reconoce límites derivados del orden público, la legislación especial y la tutela ambiental. El principio de buena fe, la función preventiva y la incorporación expresa de derechos colectivos en el sistema de fuentes, consolidan un modelo de propiedad no absoluto, estructuralmente condicionado por intereses supraindividuales. Asimismo, la legislación ambiental de presupuestos mínimos y las normas sobre ordenamiento territorial inciden directamente en la configuración jurídica del inmueble.

En materia registral, la Ley 17.801 establece el régimen general del sistema inmobiliario argentino, estructurado sobre los principios de publicidad, especialidad, legalidad y tracto sucesivo. No obstante, dicho régimen fue concebido bajo un paradigma dominial clásico, anterior al proceso de constitucionalización ambiental y colectiva del derecho de propiedad.

El artículo 9 de la Ley 17.801, atribuye al registrador la función de calificar la legalidad formal de los documentos cuya inscripción se solicita, verificando la competencia del funcionario autorizante, la validez formal del acto y la compatibilidad del título con los antecedentes registrales. Tradicionalmente, esta potestad ha sido interpretada en clave restrictiva, como un control técnico limitado a la regularidad externa del instrumento. Sin embargo, a la luz del proceso de constitucionalización del derecho de propiedad, la función calificadora no puede entenderse de manera aislada del bloque de constitucionalidad. Si el dominio se encuentra estructu-

ralmente condicionado por límites sociales, ambientales y colectivos, la calificación registral debe ejercerse con criterio sistemático e integrador, asegurando que la publicidad no consolide situaciones jurídicas incompatibles con restricciones constitucionalmente relevantes que consten registradas o sean normativamente oponibles. De este modo, el artículo 9 se proyecta como punto de articulación entre técnica registral y coherencia constitucional del sistema inmobiliario.

Esta tensión normativa constituye uno de los ejes problemáticos del trabajo, siendo la coexistencia entre una técnica registral formalista y un contenido dominial constitucionalmente densificado.

En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, la normativa registral y ambiental provincial, junto con los instrumentos de ordenamiento territorial y las regulaciones sobre áreas protegidas, configuran un entramado normativo complejo que incide sobre la situación jurídica de los inmuebles. La articulación o la falta de ella, entre estos dispositivos y el Registro de la Propiedad Inmueble bonaerense revela la necesidad de una integración estructural que permita reflejar en la publicidad registral las afectaciones constitucionalmente relevantes del territorio.

Conclusiones

La investigación ha demostrado que el paradigma registral clásico, centrado en la publicidad de titularidades individuales y gravámenes patrimoniales, resulta insuficiente frente al proceso de constitucionalización del derecho de propiedad. La incorporación expresa de la función social, la tutela ambiental y el reconocimiento de derechos territoriales colectivos, en el bloque de constitucionalidad transforma el estatuto jurídico del inmueble y redefine el contenido material del dominio. En este contexto, la adecuación de la publicidad registral constituye una exigencia de coherencia sistémica derivada del principio de supremacía constitucional.

La constitucionalización estructural de la publicidad registral, supone reconocer que el objeto de la publicidad inmobiliaria no se limita a la relación subjetiva entre titular y cosa, sino que comprende la situación jurídica territorial integral del inmueble, incluyendo las afectaciones constitucionalmente relevantes que condicionan su ejercicio. Esta ampliación no debilita la seguridad jurídica, sino que la fortalece en términos sustantivos y le otorga transparencia plena de las condiciones territoriales y contribuye a prevenir conflictos, reducir litigiosidad y evitar la consolidación de situaciones dominiales incompatibles con bienes colectivos.

Como proyección operativa, se propone la transición hacia un modelo de publicidad territorial constitucionalmente integrada, particularmente viable en la Provincia de Buenos Aires como caso paradigmático. Este modelo implica, sistematizar la registración de afectaciones ambientales y territoriales con incidencia real; consolidar la publicidad de derechos colectivos, incluyendo la propiedad comunitaria indígena; y reorientar la función calificadora hacia una interpretación integradora del bloque de constitucionalidad cuando existan restricciones estructurales registradas.

En términos institucionales, la propuesta no exige alterar la naturaleza técnica del sistema registral ni comprometer su función de garantía del tráfico jurídico, sino profundizarla bajo parámetros constitucionales. El Registro de la Propiedad Inmueble, puede consolidarse, de este modo, como un instrumento estratégico de gobernanza territorial y de efectividad de la función social y ambiental de la propiedad, asumiendo un rol acorde con las exigencias del Estado constitucional ambiental y plural.

En definitiva, la constitucionalización estructural de la publicidad registral, no constituye una innovación opcional, sino una exigencia derivada del principio de supremacía constitucional y de la necesidad de garantizar coherencia normativa entre el contenido material del dominio y el sistema que lo exterioriza.

BIBLIOGRAFÍA

- Alterini, J. H. (2016). Derecho real de dominio. La Ley.
- Bernal Pulido, C. (2007). El principio de proporcionalidad y los derechos fundamentales (3.ª ed.). Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Bidart Campos, G. J. (1995). Tratado elemental de derecho constitucional argentino (Tomo I). Ediar.
- Fernandes, E. (2007). Constructing the "right to the city" in Brazil. *Social & Legal Studies*, 16(2), 201–219.
- García García, R. (2015). Derecho inmobiliario registral (2.ª ed.). Civitas.
- García Rubio, M. P. (2012). La constitucionalización del derecho privado en España. *Anuario de Derecho Civil*, 65(1), 5–44.
- Kemelmajer de Carlucci, A. (2015). La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Rubinzal-Culzoni.
- Lorenzetti, R. L. (2009). Teoría del derecho ambiental. La Ley.
- Machado, P. A. L. (2018). Direito ambiental brasileiro (26.ª ed.). Malheiros.
- Rosatti, H. (2010). Derecho constitucional. Rubinzal-Culzoni.
- Silva, J. A. da. (2013). Curso de direito constitucional positivo (36.ª ed.). Malheiros.