

Derecho ambiental y Registros de la Propiedad Inmueble: instrumentos registrales de tutela ambiental del suelo en el derecho argentino actual

JUAREZ, Pamela Yesica

Abogada. Asesora legal del Registro de la Propiedad Inmueble de Sgo del Estero. Docente Universidad Católica y Nacional de Santiago del Estero.

Introducción

La protección del ambiente ha adquirido en el derecho argentino un rango constitucional que impacta de manera directa sobre múltiples institutos tradicionales del derecho privado, entre ellos, el derecho de propiedad inmueble. En este contexto, la tutela ambiental del suelo no se agota en la imposición de normas sustantivas o en la actuación de los organismos administrativos especializados, sino que requiere de mecanismos eficaces que aseguren su publicidad, oponibilidad y cumplimiento frente a terceros.

El Registro de la Propiedad Inmueble ocupa un lugar central en este esquema, en tanto instrumento destinado a garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Sin embargo, históricamente ha sido concebido

como un órgano de carácter técnico y neutral, limitado a reflejar situaciones dominiales sin una vinculación explícita con las exigencias del derecho ambiental. Esta concepción resulta hoy insuficiente frente al crecimiento de restricciones, limitaciones y afectaciones de origen ambiental que recaen sobre los inmuebles y condicionan el ejercicio del dominio.

El presente trabajo se propone analizar el rol actual de los Registros de la Propiedad Inmueble como instrumentos de tutela ambiental del suelo en el derecho argentino vigente, examinando los dispositivos registrales existentes y su contribución a la efectividad de la protección ambiental. Desde esta perspectiva, se sostiene que una adecuada registración de las restricciones ambientales no solo fortalece el interés público y la protección del ambiente, sino que también consolida un modelo de propiedad compatible con los principios constitucionales y con el desarrollo sostenible.

La tutela ambiental del suelo en el derecho argentino

La tutela ambiental del suelo en el derecho argentino encuentra su fundamento principal en el artículo 41 de la Constitución Nacional, que reconoce el derecho de todos los habitantes a un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano, e impone a las autoridades el deber de protegerlo mediante la utilización racional de los recursos naturales. Este mandato constitucional no se presenta como una cláusula programática, sino como una norma operativa que irradia efectos sobre todo el ordenamiento jurídico, incluyendo de manera directa al régimen de la propiedad inmueble.

En este marco, la sanción de la Ley General del Ambiente (Ley 25.675) consolidó el sistema de presupuestos mínimos de protección ambiental, estableciendo principios rectores —como la prevención, la precaución, la equidad intergeneracional y la sustentabilidad— que condicionan el ejercicio de los derechos individuales vinculados al uso y aprovechamiento

del suelo. La protección ambiental deja así de ser una cuestión sectorial para convertirse en un límite estructural al dominio, cuya legitimidad se encuentra directamente anclada en el interés público.

El suelo, en tanto soporte físico de los ecosistemas y base material de la actividad humana, ocupa un lugar central dentro de la tutela ambiental. Su protección no se limita a evitar daños manifiestos, sino que se orienta a regular los usos posibles del territorio, el ordenamiento ambiental y la compatibilidad entre desarrollo económico y conservación. En este sentido, las políticas de ordenamiento territorial, las zonas protegidas, las restricciones de uso, las servidumbres administrativas y las afectaciones ambientales constituyen manifestaciones concretas de la intervención estatal sobre la propiedad inmueble con fundamento ambiental.

Estas limitaciones, lejos de configurar una afectación ilegítima del derecho de propiedad, responden a una redefinición contemporánea del dominio, que reconoce la prevalencia del interés colectivo ambiental frente a intereses individuales absolutos. La tutela ambiental del suelo se expresa, entonces, no sólo a través de prohibiciones o sanciones, sino mediante un sistema normativo preventivo que busca evitar conflictos futuros, garantizar la sostenibilidad del territorio y asegurar un uso racional de los bienes inmuebles.

En consecuencia, el derecho argentino vigente configura un modelo de protección ambiental del suelo que impacta directamente en la estructura del derecho real de dominio y exige mecanismos adecuados de publicidad y registración. La efectividad de estas restricciones ambientales depende, en gran medida, de su correcta exteriorización frente a terceros, lo que coloca a los Registros de la Propiedad Inmueble en una posición estratégica dentro del sistema de tutela ambiental.

La propiedad inmueble y su función ambiental

El derecho de propiedad inmueble, tradicionalmente concebido como

un derecho subjetivo de carácter absoluto y exclusivo, ha sido objeto de una progresiva resignificación en el derecho argentino contemporáneo. La incorporación expresa de la dimensión ambiental en el sistema constitucional y legal ha contribuido a desplazar aquella concepción clásica del dominio hacia un modelo funcional, en el que el ejercicio del derecho se encuentra condicionado por su compatibilidad con el interés general y, en particular, con la protección del ambiente.

Esta transformación encuentra un punto de apoyo relevante en el Código Civil y Comercial de la Nación, que, sin desnaturalizar el derecho de propiedad, reconoce de manera expresa la existencia de límites derivados de su función social y ambiental. El dominio ya no se define únicamente por las facultades de usar, gozar y disponer, sino también por los deberes que pesan sobre su titular en relación con terceros y con la comunidad. En este sentido, la propiedad inmueble se inserta en un entramado normativo que condiciona su ejercicio al respeto de valores colectivos constitucionalmente protegidos.

Las restricciones administrativas de origen ambiental constituyen una de las manifestaciones más claras de esta función ambiental de la propiedad. Tales limitaciones no implican una privación del dominio, sino una regulación legítima de su ejercicio, fundada en la necesidad de preservar recursos naturales, ecosistemas, zonas de riesgo o bienes de dominio público. La imposición de áreas protegidas, la delimitación de zonas inundables, las prohibiciones de uso del suelo, las servidumbres administrativas y las afectaciones ambientales responden a este esquema de intervención estatal, orientado a prevenir daños y garantizar un uso racional del territorio.

Desde esta perspectiva, la tensión entre el derecho de propiedad y la protección ambiental no debe interpretarse como un conflicto irreconciliable, sino como una relación de complementariedad. La tutela ambiental no anula el dominio, sino que redefine sus contornos, incorporando crite-

rios de sustentabilidad y responsabilidad intergeneracional. El propietario no es un mero titular de prerrogativas, sino un sujeto inserto en un orden jurídico que exige conductas compatibles con la preservación del ambiente y el bienestar colectivo.

La función ambiental de la propiedad inmueble adquiere especial relevancia en el ámbito del tráfico jurídico inmobiliario. Las cargas, restricciones y afectaciones de origen ambiental condicionan el valor, el uso y la disponibilidad de los inmuebles, y su desconocimiento puede generar conflictos jurídicos de significativa gravedad. Por ello, la eficacia de estas limitaciones no depende únicamente de su existencia normativa, sino también de su adecuada publicidad frente a terceros, lo que refuerza la necesidad de mecanismos registrales claros y accesibles.

En consecuencia, la evolución del derecho de propiedad inmueble en el derecho argentino actual impone una revisión del rol de los instrumentos jurídicos tradicionales destinados a garantizar la seguridad del tráfico. La función ambiental del dominio exige que las restricciones ambientales sean visibles, oponibles y verificables, abriendo paso a una concepción del Registro de la Propiedad Inmueble como pieza clave en la articulación entre propiedad privada, interés público y protección ambiental.

El Registro de la Propiedad Inmueble frente a las restricciones ambientales

El Registro de la Propiedad Inmueble cumple, en el derecho argentino, una función esencial de publicidad jurídica destinada a garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario. A través del principio de publicidad registral, se procura que las situaciones jurídicas que recaen sobre los inmuebles sean cognoscibles por terceros, permitiendo decisiones informadas y reduciendo el riesgo de conflictos. En este marco, la incidencia creciente de restricciones y limitaciones de origen ambiental plantea nuevos desafíos al sistema registral tradicional.

Históricamente, el Registro ha sido concebido como un instrumento técnico orientado principalmente a reflejar derechos reales de carácter privado, en especial el dominio y sus desmembramientos. Sin embargo, la expansión del derecho ambiental y la multiplicación de normas que condicionan el uso del suelo exigen una lectura más amplia de su función. Las restricciones ambientales que recaen sobre los inmuebles, aun cuando no alteren la titularidad dominial, inciden de manera directa sobre el contenido económico y jurídico del derecho de propiedad, por lo que su adecuada registración resulta imprescindible.

Entre los principales instrumentos registrales vinculados a la tutela ambiental del suelo pueden identificarse, en primer lugar, las restricciones administrativas, que derivan de normas de orden público y limitan el uso o aprovechamiento del inmueble en razón de su ubicación, características o valor ambiental. La registración de estas restricciones permite que terceros conozcan, al momento de adquirir o gravar un inmueble, la existencia de cargas que condicionan su utilización, evitando situaciones de incertidumbre o litigios posteriores.

Asimismo, las servidumbres administrativas de origen ambiental constituyen otro mecanismo relevante. Estas servidumbres, impuestas en beneficio del interés público, pueden afectar inmuebles privados para la protección de cursos de agua, áreas naturales, costas o zonas de conservación. Su inscripción registral no sólo garantiza la oponibilidad frente a terceros, sino que refuerza la función preventiva del sistema, al integrar la variable ambiental en el análisis jurídico del inmueble.

A ello se suman las afectaciones ambientales específicas, tales como la inclusión del inmueble dentro de áreas protegidas, reservas naturales, zonas de riesgo ambiental o territorios sujetos a planes de ordenamiento territorial. Estas situaciones, aunque frecuentemente reguladas por normativa administrativa o ambiental, requieren una adecuada exteriorización registral para alcanzar plena eficacia jurídica. La ausencia

de publicidad registral debilita la tutela ambiental y traslada el riesgo al adquirente de buena fe, generando tensiones innecesarias entre interés público y seguridad jurídica.

Desde esta perspectiva, el Registro de la Propiedad Inmueble no puede limitarse a una función meramente descriptiva o pasiva frente a las restricciones ambientales. Su intervención resulta clave para articular el derecho de propiedad con las exigencias del derecho ambiental, asegurando que las limitaciones al dominio sean visibles, verificables y oponibles. De este modo, el Registro se consolida como una herramienta que contribuye tanto a la protección del ambiente como a la previsibilidad del tráfico inmobiliario.

En consecuencia, la registración de restricciones ambientales no debe interpretarse como una carga adicional para el sistema registral, sino como una adaptación necesaria a la evolución del derecho vigente. La incorporación de la dimensión ambiental al folio real fortalece la función preventiva del Registro, reduce la conflictividad y consolida un modelo de propiedad inmueble compatible con los principios constitucionales de protección ambiental.

Vinculación entre los organismos ambientales y los Registros de la Propiedad Inmueble

La efectividad de la tutela ambiental del suelo no depende únicamente de la existencia de normas sustantivas ni de la actuación aislada de los organismos administrativos competentes, sino también de la articulación institucional entre dichos organismos y los Registros de la Propiedad Inmueble. La fragmentación entre el ámbito ambiental y el registral constituye uno de los principales obstáculos para una protección ambiental eficaz y para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

En la práctica, muchas de las restricciones ambientales que recaen sobre los inmuebles como afectaciones derivadas de planes de ordena-

miento territorial, delimitaciones de áreas protegidas o limitaciones de uso del suelo, se encuentran reguladas por disposiciones administrativas que no siempre alcanzan una adecuada publicidad registral. Esta falta de coordinación genera situaciones de incertidumbre, en las que el adquirente puede desconocer la existencia de cargas ambientales relevantes, afectando tanto sus expectativas legítimas como la eficacia de las políticas públicas ambientales.

La articulación entre organismos ambientales y registros inmobiliarios aparece, entonces, como una necesidad estructural del sistema jurídico actual. La comunicación oportuna de las restricciones ambientales susceptibles de inscripción, así como la adopción de criterios claros sobre su registrabilidad, permitirían fortalecer la función preventiva del Registro y consolidar su rol como garante de la publicidad jurídica integral del inmueble. En este sentido, el Registro no sustituye a la autoridad ambiental, pero sí actúa como un canal institucional indispensable para exteriorizar jurídicamente sus decisiones.

Desde esta perspectiva, el fortalecimiento de los mecanismos de cooperación interinstitucional contribuye a reducir la conflictividad, mejorar la transparencia del sistema y asegurar una tutela ambiental más efectiva. La incorporación sistemática de las restricciones ambientales al ámbito registral favorece un modelo de gestión territorial que armoniza el interés público ambiental con la seguridad jurídica, consolidando una visión integrada del derecho inmobiliario contemporáneo.

Consideraciones finales

El análisis desarrollado permite afirmar que la tutela ambiental del suelo constituye hoy un elemento estructural del régimen jurídico de la propiedad inmueble en el derecho argentino. La protección del ambiente, lejos de operar como un límite externo o excepcional al dominio, se integra de manera transversal al contenido del derecho de propiedad, redefiniendo

sus alcances y condicionando legítimamente su ejercicio.

En este contexto, el Registro de la Propiedad Inmueble adquiere un rol estratégico como instrumento de publicidad y prevención, en tanto permite exteriorizar las restricciones ambientales que recaen sobre los inmuebles y garantizar su oponibilidad frente a terceros. La adecuada registración de tales limitaciones no sólo fortalece la protección ambiental, sino que también contribuye a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, evitando conflictos derivados del desconocimiento de cargas relevantes.

Finalmente, la consolidación de un sistema eficaz de tutela ambiental del suelo exige profundizar la coordinación entre los organismos ambientales y los registros inmobiliarios, superando concepciones tradicionales que reducen al Registro a una función meramente técnica o neutral. Una publicidad registral que incorpore de manera clara y sistemática la dimensión ambiental del inmueble constituye una herramienta clave para compatibilizar el derecho de propiedad con los principios constitucionales de protección ambiental y desarrollo sostenible, en consonancia con las exigencias del derecho argentino vigente.

BIBLIOGRAFÍA

Normativa

- Constitución de la Nación Argentina.
- Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.
- Ley General del Ambiente, Ley 25.675.

Doctrina utilizada

- Lorenzetti, Ricardo L. (2014). Derecho ambiental. Rubinzal-Culzoni.
- Lorenzetti, Ricardo L. (2015). Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. IV. Rubinzal-Culzoni.
- Kemelmajer de Carlucci, Aída (2015). La propiedad en el Código Civil y Comercial. Rubinzal-Culzoni.
- Kiper, Claudio M. (2017). Derecho registral inmobiliario. La Ley.
- Moisset de Espanés, Luis (2004). Publicidad registral inmobiliaria. Zavalía.