



Legislatura de la Provincia de Río Negro

FUNDAMENTOS

La línea de ribera del Lago Nahuel Huapi no estaba demarcada y esto implicó que los lotes lindantes al lago incluyeran en su superficie de venta las costas del mismo sin considerar la nueva línea límite. Al delimitarse esa línea de el lote, invariablemente, debe cambiar su superficie o debe verificarse que no haya sufrido modificaciones.

Esta ley pretende llenar el vacío existente en cuanto que a dichos bienes inmuebles peden tener variaciones de superficie y sus propietarios debieran regularizar ese cambio, frente a los organismos pertinentes de la provincia al escriturar el bien, en el momento de traspaso de un propietario a otro.

Si bien jurídicamente un lote lindante a la línea de ribera tiene por límite a esta, lo concreto es que su superficie debe ser modificada si la escritura traslativa indica un límite falso respecto a la orilla de agua o playa. Esta modificación debe ser realizada de manera concreta en los datos catastrales volcados en la escritura por el notario actuante.

Debemos definir con claridad algunos términos que la presente norma toma como ejes de modificación, por ejemplo "línea de ribera".

Marienhoff, en su célebre tratado "Régimen y legislación de las aguas públicas y privadas" (Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1971, pp. 224-225) señala al respecto: "Según cuál sea su naturaleza o estructura física, las (s) reciben el nombre de «costas» o de «playas». El término «playa» se reserva para las s muy planas, casi horizontales, que generalmente quedan en descubierto a raíz de las bajantes del curso de agua; el término «costa» se reserva para la de tipo vertical o decididamente oblicuo. De modo que es un término genérico, mientras que costa y playa son términos específicos. Los vocablos «», «costas» y «playas» denotan, pues, matices de una misma idea. Hay ríos que no tienen «costas» sino únicamente «playas», y a la inversa los hay que tienen «costas» y no tienen «playas»; pero también hay ríos que tienen una y otra cosa en cuyo caso podría decirse que la «playa» representa la llamada «de desgaste». Las «s» no son otra cosa, pues, que una parte del «lecho» de los cursos de agua. Sin embargo es muy general el error de llamarle «s» a esa zona inmediata y contigua a los ríos que no hace parte de su lecho; esta zona contigua se llama «margen», y en los ríos navegables constituye la franja de treinta y cinco metros



Legislatura de la Provincia de Río Negro

instituida para el servicio de la navegación. La diferenciación clara y precisa de lo que es «» y de lo que es «margen» está expresada en el artículo 35 de la ley de aguas de España: según dicho texto las (s) son las fajas laterales de los álveos de los ríos, hasta el límite que las aguas alcancen en sus mayores avenidas ordinarias, y márgenes son las zonas laterales que lindan con las (s). Ese precepto es terminante, pues establece con toda claridad que las (s) pertenecen al lecho del río, mientras que las márgenes son las zonas laterales de los ríos y que, por lo tanto, no pertenecen a su álveo".

De acuerdo con el principio sentado en el artículo 16 del Código Civil, los límites de los lagos navegables deben establecerse por analogía con los ríos o canales navegables, ya que ambos sirven a la comunicación por agua. Existe doctrina sentada sobre este tema (ver, por ejemplo, Marienhoff, idem, p. 444).

El nivel de las aguas de los lagos varía en función del caudal de los ríos que los alimentan. Por ello el límite entre un lago y su margen es, al igual que en el caso de los ríos o los mares, la línea que traza sobre las costas un nivel especificado de las aguas. Este nivel de referencia es el de la crecida media ordinaria. Así lo establece el inciso cuarto del artículo 2340 del Código Civil cuando define las s internas de los mares y ríos como "la extensión de tierras que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias". Esta interna no es sino el lecho que queda al descubierto cuando el nivel de las aguas desciende por debajo del nivel que delimita la masa de agua y su lecho, el de su crecida media ordinaria. En efecto, el artículo 2577 del Código Civil establece que el lecho del río tiene como límite "la línea a que llegan las más altas aguas en su estado normal".

La Provincia de Río Negro delimitó la línea de ribera del Lago Nahuel Huapi a través del Departamento Provincial de Aguas asignando "a la línea de rivera la cota 770,40 msnm, se informa además que el nivel máximo maximorun registrado hasta el momento es de 771,40 msnm, ambos datos están referenciados a la cota IGM, a partir del traslado que de la misma hizo este DPA desde la línea de precisión identificada como N (306), desde el cruce de las rutas n° 237 y n° 23 (punto fijo 20N306) hasta la ménsula ubicada en la Iglesia Catedral de San Carlos de Bariloche, distante 17759,7 m."

Esta ley pretende abarcar no solamente el caso del Lago Nahuel Huapi, sino universalizar la norma a todo espejo de agua de la Provincia de Río Negro.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Por ello.

AUTOR: Carlos Alfredo Valeri

FIRMANTES: María Marta Arriaga, Francisco Orlando Castro, Luis
Di Giácomo, Fabián Gustavo Gatti, Beatriz Manso



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO SANCIONA CON FUERZA DE L E Y

Del Objeto.

Artículo 1°.- Regularízase ante el catastro de la Provincia de Río Negro la superficie de los bienes inmuebles de la provincia que tengan por uno de sus límites la línea de ribera de ríos, lagos o espejos de agua, antes no delimitada.

De la Metodología.

Artículo 2°.- La autoridad de aplicación de la presente ley exigirá que las escrituras traslativas de dominio de los bienes inmuebles establecidas en el artículo 1° deberán establecer la nueva superficie de la propiedad contemplando la línea de ribera como nuevo límite del lote.

Artículo 3°.- La actualización de superficie requerida en el artículo 1° de la presente ley se llevará a cabo ante la autoridad de aplicación, a través del Colegio Notarial en el momento traspaso de venta de la propiedad, hipoteca de la misma y/o cualquier trámite que requiera intervención notarial.

Artículo 4°.- Cuando de la mensura resulten diferencias con respecto al título o planos registrados, el titular del dominio deberá inscribir, mediante instrumento notarial, la modificación del correspondiente asiento registral.

Artículo 5°.- En caso de nuevos loteos con límite de línea de ribera, la misma será límite excluyente de la superficie del bien inmueble en cuestión.

Artículo 6°.- Las adjudicaciones en venta y las escrituras traslativas de dominio de tierra en zonas ribereñas, que aún no tengan demarcado la línea de ribera contendrán una cláusula por lo que se le hará saber al adjudicatario o adquirente, la eximición de responsabilidad del Estado Provincial por los daños y perjuicios que puedan resultar de las variantes que operen los cursos de aguas a los límites de los predios adjudicados.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

De las Sanciones.

Artículo 7°.- El no cumplimiento de la presente ley hará pasible al propietario del fundo y al notario actuante, respectivamente, de una multa equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la propiedad y de acuerdo al procedimiento que dicte el Poder Ejecutivo de la Provincia, el que deberá respetar las formas y plazos de la ley 2938.

De la Autoridad de Aplicación.

Artículo 8°.- Será autoridad de aplicación de la presente ley la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la provincia o el organismo que en el futuro la remplace.

Toda vez que se efectúe un trámite de las características establecidas en la presente norma, la autoridad de aplicación deberá informar a los municipios involucrados en la cuestión, en concordancia con lo establecido en el artículo 74 de la Constitución Provincial, para que actualicen sus respectivos catastros.

Artículo 9°.- De forma.