

CENTRO DE ESTUDIOS PATAGÓNICO SOBRE AGRIMENSURA Y CATASTRO (CEPAC)

Tema: Línea de ribera. Implicancias de su delimitación

Introducción

El presente trabajo analiza la naturaleza jurídica de la delimitación de la línea de ribera de los cursos y cuerpos de agua según lo definido en el Artículo 235 del C.C. y C.N., y las implicancias de la misma en la determinación de los límites jurídicos de los inmuebles ribereños en las respectivas operaciones de mensura.

Por tal motivo se referirá exclusivamente a los aspectos relacionados con la aplicación de los legítimos títulos en el terreno y a la determinación de los consecuentes límites territoriales, cuestiones propias e inherentes al ejercicio profesional de la Agrimensura, más allá de los aspectos hidrológicos, geomorfológicos y/o hidráulicos que hacen a la determinación propiamente dicha de la línea de ribera.

Como objetivo final persigue proponer ciertas conclusiones conceptuales referidas a la interpretación de las causas jurídicas que delimitan los inmuebles confinantes con cursos o cuerpos de agua.

La Línea de Ribera como límite del dominio público

Los bienes públicos del Estado se definen explícitamente y taxativamente, en el artículo 235 del C.C. y C.N., de la siguiente manera:

“Son bienes pertenecientes al dominio público ...:

- a) el mar territorial ...*
- b) las aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas; ...*
- c) los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente peri glacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, (...). Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre delimitado por la **línea de ribera** que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias. Por lago o laguna se entiende el agua, sus playas y su lecho, respectivamente, delimitado de la misma manera que los ríos;”*

Los bienes del dominio público tienen tres características distintivas: son imprescriptibles, inembargables e inenajenables. Están destinados al uso y goce de todos los ciudadanos y, por sus características, no pueden ser objeto de la prescripción adquisitiva, encontrándose fuera del comercio del derecho privado. Su regulación corresponde al Derecho Público en base a los principios de la doctrina y la jurisprudencia.

El dominio público puede ser natural o artificial. El dominio público natural está integrado por aquellos bienes que la ley declara como dominio público tal como los presenta la naturaleza, o sea, queda consagrado por la declaración legislativa sin necesidad de un acto administrativo de creación por parte del estado. Por ejemplo un río, un lago o el mar. En cambio, el dominio público artificial lo constituyen aquellos bienes que la ley declara de dominio público pero que su existencia depende de la intervención del hombre y requieren de un acto administrativo de afectación. Por ejemplo una calle, un camino, una ruta o un canal.

En cuanto al establecimiento de los límites del dominio público natural y del dominio público artificial, la doctrina denomina “delimitación” a la fijación del límite territorial entre el dominio público natural y el dominio privado. Y denomina “alineación” a la fijación del límite entre el dominio público artificial y el dominio privado. La diferencia entre ambos radica en los efectos diversos según se trate de uno u otro caso. En el caso del dominio público natural, la delimitación tiene un carácter declarativo, pero en el dominio público artificial la alineación puede ser constitutiva de dominio.

La línea de ribera es el límite territorial de orden público que divide el dominio público del dominio privado de los particulares y del Estado. Está fijada, según los artículos 235 y 1960 del C.C. y C.N., por el **promedio de las máximas crecidas ordinarias**, dejando fuera de consideración las situaciones extraordinarias.

Previo a introducirnos en la temática propia de la línea de ribera, y con la finalidad de unificar la terminología, creemos conveniente compartir el significado de los términos a utilizar:

- **Definición** de la línea de ribera: se encuentra expresada conceptualmente en la Ley (artículo 1960 del C.C. y C.N.: “promedio de las máximas crecidas”), es de naturaleza eminentemente jurídica.
- **Determinación** de la línea de ribera: es el proceso técnico-legal de contenidos hidrológicos, geomorfológicos y/o hidráulicos que tiene por resultado establecer los parámetros (caudales o cotas) que fijan la línea para un determinado curso o cuerpo de agua o un tramo de los mismos. Aplica la definición a un curso o cuerpo en particular.
- **Delimitación** de la línea de ribera: operación técnico-legal de trazado y demarcación de la línea en el terreno, en un sector específico de un curso o cuerpo de agua. Es el deslinde propiamente dicho, convirtiéndola en un límite territorial al hacerla constar en un documento cartográfico (plano de mensura), autorizado por un profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura (Agrimensor) y debidamente intervenido por las autoridades competentes (el Catastro).

La línea de ribera es el único límite territorial mutable ya que está sujeto a las variaciones propias de cualquier fenómeno de la naturaleza. En ese sentido se pueden citar las Conclusiones de las II Jornadas Nacionales de Línea de Ribera y Riesgo Hídrico, Formosa, 2009, sobre el particular: *“Respecto a la mutabilidad, el acto de delimitación de la LR consiste en una operación destinada a constatar en la forma más aproximada posible los límites naturales del curso de agua. Es decir que su determinación está basada en una verificación empírica atendiendo el carácter dinámico y variable que puede tener el curso de agua.”* Por supuesto que por dicha mutabilidad, los cambios se producen, confirman, ratifican y consolidan en lapsos de verdadera consideración y magnitud.

La determinación y delimitación de la línea de ribera corresponde al ámbito administrativo, según lo establece el artículo 2267 in fine del C.C. y C.N. (antes artículo 2750 del C.C.) diciendo: ***“El deslinde de los bienes de dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa”***.

Por lo tanto, su determinación y delimitación son facultades del Derecho Administrativo local, es decir de cada una de las provincias y éstas definen dentro de su organización administrativa, cuál es el organismo competente para reglamentar, determinar, delimitar y controlar en materia de línea de ribera, siendo usualmente la autoridad de aplicación las Direcciones de Hidráulica, Secretarías de Recursos Hídricos o, como en el caso de la provincia de Río Negro, el Departamento Provincial de Aguas.

Por tratarse de un límite territorial jurídicamente relevante, su delimitación debe realizarse por Mensura, ejecutada por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura y el documento cartográfico que lo represente (plano de mensura) debe inscribirse en el Registro Público Catastral de su jurisdicción para su correspondiente publicidad.

La determinación y delimitación de la línea de ribera es una obligación del Estado. Puede realizar u ordenar esa delimitación directamente a través de la autoridad de aplicación, mediante la ejecución de la respectiva Mensura Administrativa, que es aquella que tiene por objeto deslindar el dominio público. También la reglamentación puede facultar a los propietarios ribereños a realizar la delimitación a través de Mensura Particular ejecutada por Agrimensor habilitado, quien efectuará la delimitación respetando las instrucciones técnicas impartidas por la autoridad de aplicación para el caso particular, quedando el resultado de la misma sujeto a la imprescindible aprobación del ente gubernamental mediante el correspondiente acto administrativo. Las instrucciones técnicas, el control y la aprobación administrativa de la delimitación, garantizan la intervención del organismo estatal facultado y obligado a efectuarla.

La determinación y delimitación de la Línea de Ribera tiene carácter declarativo y sus efectos jurídicos se producen “ex tunc” (del latín “desde siempre”), o sea, que tal acto jurídico tiene efectos retroactivos o que la situación actual se supone perfeccionada desde su origen, es decir, desde el momento de su consagración legislativa, el 1° de enero de 1871, fecha de entrada en vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield. En este sentido se expresan las siguientes citas doctrinarias y jurisprudenciales:

“EL acto de delimitación es meramente declarativo y sus efectos jurídicos se producen ex tunc, retroactivamente, o sea hasta y desde el momento en que las condiciones exigidas por la ley se consideran cumplidas”. (Guillermo J. Cano, Estudio sobre Línea de Ribera, CFI, 1988)

“La delimitación de la LR no es un acto constitutivo de dominio público, sino declarativo de la existencia y extensión del mismo.” (Conclusiones II Jornadas Nacionales de Línea de Ribera y Riesgo Hídrico, Formosa, 2009)

“Sólo media una declaración de la Administración Pública comprobando los extremos legales para reputar público a un bien, así considerado por la ley, o para establecer cuál es la extensión de ese bien público y desde donde comienza el dominio privado que corresponde a los ribereños. Los efectos de tal acto, pues, son retroactivos; prodúcense ex tunc, o sea, desde el instante en que las aguas halláronse en las condiciones legales para considerarse públicas. ”. (Profesor Alberto G. Spota Tratado de Derecho de Aguas)

“En el caso de la delimitación de los bienes que integran el dominio público natural, (...) dicha determinación se limita a comprobar un hecho o un fenómeno de la naturaleza, pero de ninguna manera se crea en dicho momento al dominio público, sino que declara los límites de un bien que existía desde su consagración legislativa. Es decir que en éste caso nos estamos refiriendo a la concreción física sobre un espacio determinado de una definición legal previamente establecida. En tal sentido, la doctrina ha establecido que a partir del carácter meramente declarativo de la delimitación, los efectos jurídicos se proyectan ex tunc, esto es, retroactivamente.” (Fallo STJRN “A.C.A. y Otras c/ C.E.D. y Otros s/REIVINDICACION (Expte. N° 27711/15-STJ (6-10-15)

En resumen, solo puede considerarse como límite del dominio público de los cursos o cuerpos de agua a la línea de ribera determinada por el Estado y delimitada con intervención del mismo, cumpliendo con los requisitos técnico-legales establecidos por la legislación en la materia. Cualquier

otra delimitación que conste en planos y/o títulos, realizada sin la intervención del Estado, podrá ser considerada como límite provisorio de una figura geométrica representativa de un determinado espacio territorial, pero con una relevancia jurídica relativa por la falta de participación y aprobación de aquél en su determinación y delimitación, quedando -en ese caso y por tal motivo- indefinido el límite con el dominio público hasta tanto la misma se determine y delimite de manera ajustada a la ley vigente, o -dicho de otro modo- jurídicamente.

La Línea de Ribera como límite de los inmuebles ribereños

Un derecho real es el poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa, otorgándole al titular las facultades de persecución y preferencia sobre la misma (artículo 1882 del C.C. y C.N.). Establece un vínculo inmediato y directo sobre la cosa objeto del derecho, definiendo el artículo 1883 del C.C. y C.N. a su objeto de la siguiente forma: *“El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa”*.

El Doctor Guillermo Allende definió al derecho real diciendo que *“es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas de orden público, establecen entre una persona y una cosa determinada, una relación inmediata que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario a esa relación”*.

Es requisito indispensable para la configuración del derecho real, la existencia actual y material de la cosa objeto del derecho, ya que sin objeto no hay derecho. En tal sentido, también vale decir que: *“Sin límites no hay cosa cierta ni determinada, que son las principales características que debe reunir la cosa para ser objeto de un derecho real”* (Dr. Sebastián E. Sabene. Derecho Registral-Una Perspectiva Multidisciplinaria).

La ley Nacional de Catastro 26.209 define en su artículo 4° a 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”* y a continuación en su artículo 5° establece los elementos esenciales de la misma:

- “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.*

...

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble”

Y en su artículo 6° establece que el estado parcelario será determinado por actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la Agrimensura y en el artículo 7° expresa que el estado parcelario se constituye por la inscripción del plano de mensura en el Registro Público Catastral

Es de destacar que mientras los elementos señalados en los incisos a) y c) del artículo 4° son de neta naturaleza geométrica, lo señalado en el inciso b), por tratarse de límites territoriales del inmueble, consecuencia de las causas jurídicas que los generan, se encuentra dentro de la esfera del Derecho

No es necesario recordar que la mensura es considerada mayoritariamente por la doctrina como la única operación técnico-legal que permite la determinación de los límites jurídicos de los inmuebles sobre el terreno, siendo requerida por la Ley Nacional de Catastro como imprescindible para la determinación y constitución del Estado Parcelario.

Se han formulado diversas definiciones de mensura a través del tiempo, por lo que citaremos solo algunas de ellas:

En el siglo XIX el Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández la definía como *“la inteligencia del título aplicada al terreno”*.

Hugo Alsina, la definió como: *“La operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica sobre un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica y determinar, en su caso, el origen del exceso o la porción que falte, dentro de las propiedades vecinas”*.

El Documento Final de la Reunión Nacional de Especialistas en Agrimensura de Universidades Nacionales y Privadas celebrada en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación en 1987 definió la mensura como: *“La operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles y sus límites conforme con las causas jurídicas que los originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión”*.

La Academia Nacional de Agrimensura, según la Resolución Nº 14/2020 dijo: *“Entiéndase por ‘mensura’ a la operación de Agrimensura compuesta por un conjunto de actos realizados por agrimensor tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar y georreferenciar, representar, documentar y publicitar límites territoriales de inmuebles y demás objetos legales de derecho público y privado conforme a las causas jurídicas que los originan.”*

Expuestas las definiciones mencionadas, es importante realizar ahora algunas consideraciones conceptuales con respecto a la determinación de los límites territoriales a través de la operación de mensura.

Dice el Agrim. José Belaga en su Tesis Doctoral (2019): *“Dado que no existe límite territorial sin que exista causa jurídica creadora, es decir, que los límites nacen, se modifican y extinguen de acuerdo al nacimiento, modificación o extinción de su causa jurídica, por lo general esa causa es el título de propiedad, aunque existen otras como los actos posesorios, la división política del territorio determinada por la Administración Pública o consagrada en una Ley, los límites internacionales consagrados por acuerdos de Derecho Público Internacional, etc., existe una relación directa e indivisible entre la delimitación de un inmueble y la causa jurídica que da origen y fundamento legal a sus límites”*. (El subrayado es propio).

A las posibles causas creadoras de límites territoriales mencionadas por el Prof. Belaga en su lista, atento que el etcétera final la deja abierta, nos permitimos agregar a la misma la línea de ribera, determinada de acuerdo al procedimiento técnico-legal correspondiente, ya que la misma, como límite separativo del dominio público del privado, constituye un elemento fundamental en la delimitación de los límites de los inmuebles ribereños.

Analizaremos ahora los casos particulares de las mensuras de inmuebles confinantes con cursos o cuerpos de agua, en los cuales la línea de ribera constituye, como se ha dicho, uno de los límites jurídicos a considerar.

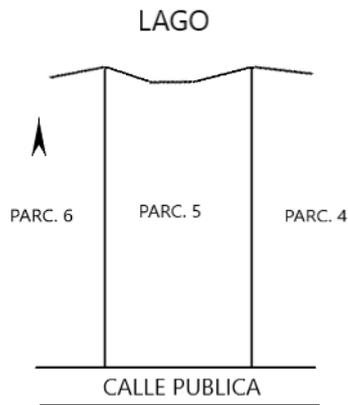


Figura 1

En la Figura 1 tenemos representado el croquis según título de la parcela 5, es decir la transcripción gráfica de las constancias del título de propiedad, surgidas de la mensura que le dio origen. Linda al Este con la parcela 4, al Oeste con la 6, al Sur con Calle Pública y al Norte con el Lago. La parcela 5 nace, de acuerdo a la voluntad del titular original de la mayor fracción, como ribereña del Lago, es decir confinante con el mismo, con un límite determinado de acuerdo al criterio del Agrimensor actuante al momento de la mensura original, por no haber efectuado previamente el Estado, la determinación técnico-legal correspondiente a la línea de ribera. Dicho límite, así determinado, ante la carencia de la imprescindible intervención del Estado, tal cual lo establecía el C.C. en el artículo 2750 desde el año 1871, y el C.C. y C.N. en el artículo 2267 desde el año 2015, deja indefinido el límite preciso con el dominio público, quedando pendiente de su efectiva y correcta determinación y delimitación.

Las condiciones esenciales para la determinación de los límites territoriales, según exponen los Prof. J. Belaga y B. Vicioso en su trabajo "La Determinación Efectiva de la Línea de Ribera en los Cursos de Agua No Navegables"-1991-, serían:

- 1.- La existencia de dos causas jurídicas homogéneas, diversas y contiguas
- 2.- Que esas causas jurídicas puedan ser ubicadas en el terreno unívocamente
- 3.- La existencia de uno o más titulares (propietarios o poseedores) de esas causas jurídicas homogéneas

En el caso de la Figura 1 se cumplirían las condiciones 1 y 3 (dominio público provincial del lago y dominio privado del fundo ribereño), pero no así la 2 dada la incertidumbre sobre la efectiva ubicación de la línea de ribera, que condiciona la extensión territorial y el deslinde de ambas causas jurídicas.

En el trabajo citado precedentemente los autores proponían en el VIII Congreso Nacional de Cartografía la inclusión en los planos de mensura sobre inmuebles ribereños, de notas aclaratorias advirtiendo en relación a la provisoriedad del deslinde efectuado sobre el curso de agua, el cual quedaría sujeto a la definitiva línea de ribera, recomendación que fuera receptada por varias reglamentaciones de mensura provinciales. Sin embargo, a pesar de ser una aclaración importante, se considera que aún no existiendo la nota aclaratoria en el plano de mensura, son válidos los conceptos expresados precedentemente, por lo establecido por el C.C. en el artículo 2750 desde el año 1871, y el C.C. y C.N. en el artículo 2267 desde el año 2015.

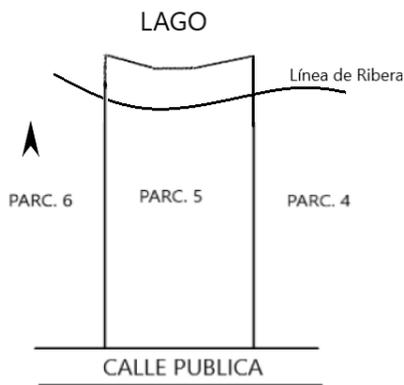


Figura 2

Siguiendo con el ejemplo, en la Figura 2 se representa la delimitación de la línea de ribera en una operación de mensura de la parcela 5, delimitación efectuada a través de las instrucciones y de la aprobación de la autoridad de aplicación en la materia. En este caso la línea de ribera intercepta la aplicación geométrica del título en el terreno, abarcando ésta una superficie dentro del dominio público. Analizaremos aquí los límites territoriales de las causas jurídicas homogéneas que concurren en la mensura de la parcela 5, identificando la naturaleza de cada uno de ellos.

En primer lugar, por supuesto, el título de propiedad de la parcela 5 que conjuntamente con los títulos de la parcela 4 y 6 determinan los límites de los costados Este y Oeste. Estas tres causas jurídicas homogéneas y los dos límites territoriales producidos por la intersección de las mismas, se encuentran dentro de la órbita del Derecho Civil.

En el Sur el límite de la parcela 5 con la Calle Pública, compuesto por la intersección de dos causas jurídicas homogéneas pero de distinta naturaleza, una de Derecho Privado (parcela 5) y otra de Derecho Público (calle), cuyo límite está constituido por la Línea Municipal, límite entre el dominio público municipal y el privado, producto de la oportuna alineación y afectación, resultante de cesión de calle, apertura de calle por expropiación, etc. Teniendo el Municipio la tutela de los bienes del dominio público municipal, resulta imprescindible la intervención del Estado municipal en este caso, a través de la visación de la mensura en cuestión, a efectos de aprobar el deslinde entre lo público y lo privado planteado en la mensura. El límite territorial Línea Municipal pertenece a la órbita del derecho Público y está reglado por una de sus ramas: el Derecho Administrativo.

Por último, al Norte la línea de ribera, delimitada, como se ha dicho, con la intervención del Estado y de acuerdo a la legislación vigente, constituyendo el límite jurídico del lago, se encuentra dentro de la esfera del Derecho Público.

Teniendo en cuenta lo antedicho sobre la línea de ribera, la superficie del título que se extiende sobre el lago no pudo nunca formar parte del dominio del particular, por la condición de imprescriptible e inenajenable del dominio público del que el lago forma parte. No podría alegar el titular del inmueble ribereño la antigüedad de su posesión sobre esa porción de terreno dada su condición de imprescriptible, ni tampoco haberla adquirido a través de la compraventa que documenta su título de propiedad, ya que por ser del dominio público se encontraba fuera del comercio, no pudiendo ser susceptible de apropiación privada y también por el principio del artículo 399 del C.C. y C.N. que establece como norma general que: *“Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene”*.

El Agrimensor deberá entonces analizar, evaluar y compatibilizar, de acuerdo a su naturaleza, las distintas causas homogéneas concurrentes, con la finalidad de determinar los límites jurídicos del inmueble mensurado, conformar la poligonal representativa de los mismos, demarcándola en el terreno y graficando su geometría y sus medidas en el respectivo plano de mensura.

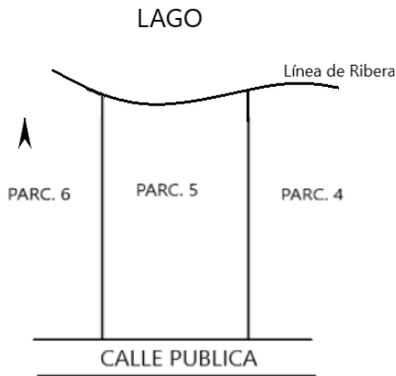


Figura 3

En la Figura 3 se grafica el resultado de la determinación correcta de los límites territoriales de la parcela 5, siendo la línea de ribera el límite norte de la parcela. Como el balance de superficies resultante arrojará una diferencia en menos con respecto a la superficie consignada en el título, se incluirá en el plano una nota aclaratoria, dejando constancia que la diferencia se debe a la determinación de la línea de ribera.

Analizaremos a continuación el caso inverso al anterior, es decir cuando la línea de ribera delimitada a través del correspondiente procedimiento técnico-legal y aprobada por la autoridad de aplicación, se encuentra fuera de la figura geométrica de la aplicación del título al terreno.

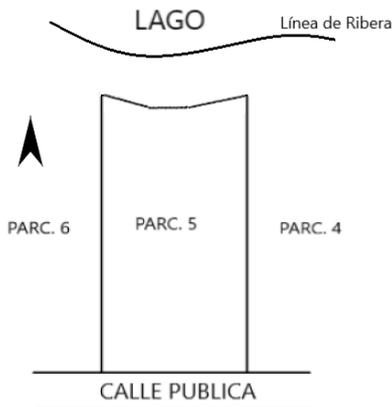


Figura 4

En la Figura 4 se grafica el ejemplo mencionado. Valen para este caso idénticas consideraciones con respecto a las causas jurídicas homogéneas concurrentes que las realizadas para el ejemplo de la Figura 2.

Debemos recordar que, según las constancias del título de propiedad y graficadas en la Figura 1, el límite al Norte es el "lago", y reiterando lo dicho oportunamente, esa característica surge de la voluntad del titular original, con respecto a la condición de confinante con el Lago asignada al inmueble en cuestión, es decir, su derecho terminaba donde comenzaba el Lago. Y el límite con el cuerpo de agua fue determinado por el Agrimensor autor de la mensura original de acuerdo a su

sano criterio, ante la carencia de un procedimiento técnico-legal establecido por el Estado para la determinación de la línea de ribera.

Al haberse ahora, en el ejemplo, delimitado la línea de ribera de acuerdo a la reglamentación vigente y aprobada la misma por el ente gubernamental correspondiente, ha quedado perfectamente establecido en el terreno el límite del lago y por consiguiente el límite Norte de la parcela 5. Aquí también se incluirá en el plano una nota aclaratoria, dejando constancia que la demasía en el balance de superficies, cualquiera sea su magnitud, se debe a la determinación de la línea de ribera.

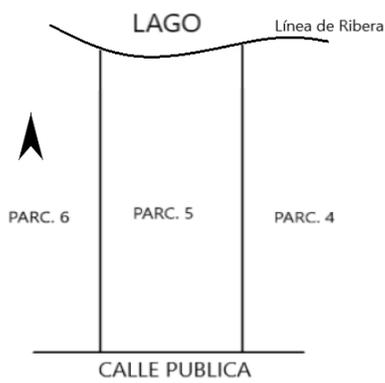


Figura 5

En la Figura 5 se grafica el resultado final de la mensura, siendo totalmente válida la afirmación del maestro Haar cuando expresara: *“Cuando un agrimensor ha interpretado un título y lo ha aplicado al terreno, le ha dado forma a la voluntad del primitivo dueño que dio origen a la parcela descrita en el mismo”* (Ing. Víctor Haar, Misión del Agrimensor).

En relación al último caso (Figura 4), y con respecto a la franja de terreno comprendida entre el replanteo de la figura geométrica del título y la línea de ribera delimitada, en oposición a nuestro criterio de que dicha franja forma parte del título original, se han expresado diversas observaciones, las que podemos resumir en dos opiniones diferentes:

- 1.- La mencionada franja de terreno le corresponde al propietario ribereño por accesión, por acrecentamiento aluvional por modificaciones del curso o cuerpo de agua a través del tiempo, según lo preceptuado por el artículo 1959 del C.C. y C.N.
- 2.- Si la magnitud superficial de dicha franja supera la tolerancia establecida en el régimen de mensuras para el balance de superficie (1% al 5%, según la jurisdicción), le pertenece al Estado por ser tierras sin dueño (Artículo 236 del C.C. y C.N. *“Pertenece al Estado ... a) los inmuebles que carecen de dueño...”*) reputándose a las mismas como Excedente Fiscal.

El criterio expresado en el punto 1 resulta incorrecto si tenemos en cuenta que para poder discernir si ha existido o no un acrecentamiento aluvional en favor del propietario del terreno confinante, deberíamos previamente haber conocido con exactitud el límite del curso o cuerpo de agua, a fin de contar con una línea de referencia de origen para comparar y poder decidir si dichas tierras son parte del curso o cuerpo, o son un acrecentamiento del predio ribereño. El criterio expresado se convalida con las siguientes citas del fallo del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Río Negro (*“A.C.A. y Otras c/ C.E.D. y Otros s/REIVINDICACION (Expte. N° 27711/15-STJ (6-10-15)”*):

“...no se puede hablar de terrenos confinantes sin antes definir la línea de ribera...”

“...Por consiguiente, queda perfectamente en claro que nunca se hizo formalmente el deslinde entre el dominio público hídrico y el privado, lo que obsta a calificar como aluvionales a las tierras en disputa, e impone el rechazo de la pretensión reivindicatoria.”

Cuando se delimita la línea de ribera por primera vez, como es el caso del ejemplo, se presentan dos únicas situaciones posibles:

a.- Tierras por debajo de la Línea de Ribera: implica **dentro del curso o cuerpo**

Artículo 1960 C.C. y C.N.. Cauce del río: *“No constituye aluvión lo depositado por las aguas que se encuentran comprendidas en los límites del cauce del río determinado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias”.*

b.- Tierras por encima de la Línea de Ribera: implica **fuera del curso o cuerpo**

Por lo tanto pertenecen al Dominio Privado.

Por supuesto que con posterioridad a la delimitación de la línea de ribera, por efecto de la naturaleza, la acumulación de sedimentos, paulatina e insensible a través del tiempo y unida al inmueble confinante, daría lugar al aluvión normado por el C.C. y C.N.

El criterio del punto 2 se pretende basar en la comparación que se efectúa sobre el resultado de dos expresiones territoriales semejantes entre sí, de una misma causa jurídica, a través del correspondiente balance de superficies establecido en las distintas reglamentaciones, operación que –en algunas demarcaciones provinciales- fija límites cuantitativos (no más del 1, 3 o 5%) entre una y otra, es decir entre la superficie antecedente, por un lado, y el área resultante de una nueva mensura fundamentada en los mismos límites jurídicos, por el otro.

Así pues, la errónea aplicación de ese concepto deviene del hecho de considerar que en el caso de la superficie resultante de una nueva mensura en la cual se delimita la línea de ribera por primera vez en su carácter de límite territorial de orden público y el área consignada en su antecedente, ambas superficies serían comparables, cuando –en realidad- NO lo son, y de ningún modo podrían serlo, ya que el límite originalmente delimitado sobre el curso o cuerpo de agua solo ha sido fijado con un criterio puramente geométrico, y de manera provisoria.

De lo contrario, entraríamos en la contradicción de considerar una línea de ribera emanada de una mensura particular, o ni siquiera eso en algunos casos, en total oposición a lo preceptuado en el artículo 2750 del Código Civil anterior y en el actual artículo 2267 del C.C.y C.N.

En definitiva, una mera aproximación geométrica, realizada incluso con el mayor celo profesional desde el punto de vista práctico y teórico, y la delimitación técnico-legal de la línea de ribera basada en la causa jurídica que la origina, responden a expresiones territoriales diferentes, imposibilitando la comparación lisa y llana de las mismas a los efectos de cumplir con las citadas reglamentaciones sobre tolerancias superficiales (no más del 1, 3 o 5%), y esto afirmado más allá de compartir o no los autores del presente estudio aquella doctrina sobre el origen de “excedentes fiscales”.

Al respecto, además y como grave consecuencia de lo mencionado precedentemente, vale señalar la generación de una “parcela de propiedad fiscal” entre el antecedente que cita al curso o cuerpo de agua como “su” lindero y el propio curso o cuerpo de agua, que a partir de una fallida comparación de superficies de figuras geométricas dispares, privaría al inmueble ahora mensurado de su condición de ribereño, modificando así su propia causa generadora, pretendiendo sacralizar las medidas consignadas en su título-instrumento por encima de las causas jurídicas que las deberían determinar.

Con respecto a lo cual es oportuno recordar lo que decía el Agrimensor Juan Manuel Castagnino en su *“Teoría de los Límites Territoriales”*:

“Los límites no se crean por las medidas de su forma geométrica, pues ellas son sólo una consecuencia del objeto límite territorial creado por su propia causa jurídica creadora”, concluyendo que “el límite hace a la medida, nunca la medida al límite.”

Asimismo, tal situación entraría en franca contradicción con la intención del titular primitivo, cuya voluntad, justamente, es la causa jurídica generadora del inmueble en cuestión, voluntad puesta de manifiesto al expresar que su dominio terminaba donde comenzaba el lago, siendo desde el principio la mentada franja parte del título original. Por tales motivos, consideramos que en los casos de mensuras con delimitación de línea de ribera, no es procedente la aplicación de tolerancias superficiales limitantes, cualquiera sea la magnitud de la diferencia resultante de los respectivos balances de superficie, cubiertas que sean, obviamente, la totalidad de las causas jurídicas concurrentes y, se reitera, más allá de las distintas opiniones que entre los autores del presente despierta tal teoría sobre el origen de excedentes fiscales.

Por otro lado, analizando la determinación de la línea de ribera por su carácter de límite natural en sí mismo, su prolongación física –una cota en un lago o una línea con pendiente en un curso- NO puede ni debe alterarse por cuestiones administrativas aplicables, en algunos casos sí y en otros no, ya que el resultado de su delimitación terminaría siendo tan irregular como numerosas fueran las cuestiones planteadas ante la consideración puntual de cada título ribereño involucrado, abandonando de ese modo la condición lógica de una representación única y continua para el fenómeno natural que se pretende deslindar.

Conclusiones

- 1.- El único límite jurídico válido de los inmuebles linderos con cursos o cuerpos de agua es la línea de ribera, determinada por el Estado, y delimitada con intervención del ente estatal pertinente, en forma directa o por delegación controlada y sujeta a la aprobación del mismo.
- 2.- Los límites de inmuebles ribereños con cursos o cuerpos de agua que no hayan sido delimitados con intervención del Estado y observando los procedimientos técnico-legales establecidos por la legislación pertinente en materia de línea de ribera, solo pueden ser considerados como límites de una representación geométrica provisoria, válida ante la imposibilidad de materialización del límite jurídico, pero sujetos a la delimitación definitiva con el dominio público en la primera oportunidad en que las condiciones legales lo permitan.
- 3.- En las mensuras de inmuebles ribereños con delimitación de línea de ribera en las cuales el área resultante supere las tolerancias superficiales establecidas para el balance de superficie correspondiente, no corresponde la aplicación de criterios limitantes que impliquen la constitución de excedentes o sobrantes fiscales, siempre que se encuentren cubiertas la totalidad de las causas jurídicas concurrentes.

Septiembre de 2022.