

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y EL MEDIO AMBIENTE * **

por **Lilia Noemí Diez** ***

“...vi un cielo nuevo y una tierra nueva,
porque el primer cielo y la primera tierra
pasaron, el mar ya no existía más...”
(Apocalipsis 21.1)

La protección jurídica del medio ambiente

Desde los años setenta se ha procurado concientizar a la población de que la tierra, el suelo, son naturalmente limitados y no renovables, que producen recursos que son sus elementos y cuyo conjunto forma un sistema, el medio ambiente, que es patrimonio de la humanidad¹.

* Especial para la Revista del Notariado

** Parte de este trabajo ha sido utilizado para fundamentar una ponencia presentada en el XIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral (Tema III: Registro de la Propiedad Inmueble: Documentos emitidos para el registro de derechos con motivo de planes especiales [o leyes especiales] para regularizar las áreas urbanas y rurales), realizado en la Isla Margarita (Venezuela) del 9 al 13 de agosto de 1999.

*** Docente de Derecho Registral de la Facultad de Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Nacional del Nordeste. Docente de Derecho Privado II (Contratos civiles y comerciales) de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Nordeste. Subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chaco.

(1) En la ecuación población/ambiente se tiende a cargarle toda la responsabilidad del problema, generalmente a través de señalar el número de población como el principal inconveniente para llegar a una relación armónica. Ésta es una posición ingenua: es evidente que no *toda* la población genera problemas ambientales en la misma medida y que no *toda* lo sufre en la misma medida. No se trata, por supuesto, de encontrar chivos expiatorios que nos faciliten la tarea pero tampoco es cierta la idea de que todos somos igualmente responsables. Es correcto pensar que la tierra es una sola nave en la cual viajamos todos, sin embargo también hay que

Recursos naturales y base física forman un sistema, no una mera suma: su interconexión tiene un significado trascendente, más allá del individual de cada uno. El medio ambiente es el entorno vital del hombre en un régimen de armonía, cuya fuerza expansiva trasciende las fronteras de la geografía política y penetra en la estructura de la geografía física y, mediante ella, en la ecología².

El medio ambiente es una realidad hoy en peligro y que ha provocado la reacción en todos los planos jurídicos.

En el plano universal

En Río de Janeiro, del 3 al 14 de junio de 1992, se realizó una conferencia conocida como Cumbre para la Tierra. Se trató de una conferencia sin precedentes, organizada por las Naciones Unidas y que constituyó la reunión de dirigentes mundiales más grande de la historia: aprobó tres textos principales, uno de ellos, la Declaración sobre Medio Ambiente y el Desarrollo.

Del texto aprobado, ampliamente divulgado, nos limitamos a reproducir algunos de los puntos más importantes y que guardan relación con nuestro trabajo.

“Observando que es vital prever, prevenir y atacar en su fuente las causas de reducción o pérdida de la diversidad biológica.

“Resueltas a conservar y utilizar de manera sostenible la diversidad biológica en beneficio de las generaciones actuales y futuras, han acordado lo siguiente:

“Artículo 1. Objetivos: Los objetivos del presente Convenio, que se han de perseguir de conformidad con sus disposiciones pertinentes, son: la conservación de la diversidad biológica, la utilización sostenible de sus componentes y la participación justa y equitativa en los beneficios que se deriven de la utilización de los recursos genéticos mediante, entre otras cosas, un acceso adecuado a esos recursos y una transferencia apropiada de las tecnologías pertinentes, teniendo en cuenta todos los derechos sobre esos recursos y esas tecnologías, así como mediante una financiación apropiada (...)

“Artículo 3. Principio: De conformidad con la Carta de las Naciones Unidas y con los principios del Derecho Internacional, los Estados tienen el derecho soberano de explotar sus propios recursos en aplicación de su propia política ambiental y la obligación de asegurar que las actividades que se lleven a

tener en cuenta que en esa nave hay capitanes y marineros. El problema de la degradación ambiental obedece a muchos factores, entre ellos, el incremento poblacional y su creciente necesidad de servicios, así como el impacto ambiental de las actividades productivas. Adentrándonos en el problema específicamente urbano, debemos tener en cuenta que entre crecimiento poblacional y degradación ambiental existen las actividades económicas como punto intermedio más importante.

(2) En realidad, la preocupación por esta problemática zona de contacto entre la naturaleza y la sociedad, que se ha dado en llamar “la cuestión ambiental”, es relativamente novedosa. Hasta hace muy poco, lo que hoy definimos como “problemas ambientales” eran tomados por los planificadores como un asunto externo casi necesario a los procesos de desarrollo, una especie de efecto no deseado pero, dentro de todo, tampoco preocupante.

cabo dentro de su jurisdicción o bajo su control no perjudiquen al medio de otros estados o de zonas situadas fuera de toda jurisdicción nacional (...)

“Artículo 6. Medidas generales: A los efectos de la conservación y la utilización sostenible del medio ambiente cada parte contratante, con arreglo a sus condiciones y capacidades particulares:

“a) Elaborará estrategias, planes o programas nacionales para la conservación y la utilización sostenible de la diversidad biológica o adaptará para ese fin las estrategias, planes o programas existentes, que habrán de reflejar, entre otras cosas, las medidas establecidas en el presente convenio que sean pertinentes para la parte contratante interesada, y

“b) Integrará, en la medida de lo posible, y según proceda, la conservación y utilización sostenible de la diversidad biológica en los planes, programas y políticas sectoriales o intersectoriales”.

Quedaron suficientemente explícitos los principios y los compromisos. El medio ambiente en su diversidad biológica es patrimonio de la humanidad y debe ser preservado en beneficio de las generaciones presentes y futuras. Maurice Strong, Secretario General de la Conferencia, aportó documentos para el debate que resaltan la gravedad del problema, de los que nosotros citamos algunos. En 1970 se calculaba que cada día desaparecía una especie. Hacia 1990 ese ritmo se había acelerado a una especie por hora y para 1992 a una cada doce minutos (documento N° 7).

“Los estudios revelan que en los últimos veinte años el ser humano ha cortado una proporción de la cubierta forestal de la tierra análoga a la que había cortado anteriormente a lo largo de toda su historia” (documento N° 5).

“La relación entre la dinámica de la población y los ecosistemas de que dependen la supervivencia y el bienestar de los pueblos será decisiva para alcanzar un desarrollo sostenible... Actualmente hay 5.480 millones de habitantes en el mundo. Tres más nacen cada segundo... La población mundial se espera llegará a 8.500 millones para el año 2025...” (documento N° 6).

En el plano internacional

En la Conferencia de Estocolmo de 1972 se proclamó que “la protección y mejora del medio ambiente para las generaciones presentes y futuras es un objetivo de presión para la humanidad”. También se diferenció claramente la necesidad de analizar los problemas ambientales en los países en desarrollo así como de fomentar la educación ambiental y el entrenamiento adecuados a las condiciones de esos países.

En 1997, en la Primera Conferencia Intergubernamental de Tbilisi, en ese entonces Unión Soviética, se destacó la importancia de la protección al medio ambiente y se determinó que el propósito de la educación ambiental era mostrar claramente la interdependencia entre la economía, la política y la ecología en el mundo moderno, en el que las decisiones de los países tienen repercusión internacional.

Al respecto, la “Agenda 21” o “Programa 21” del Programa de Acción Política, aprobada por la comunidad internacional en la Conferencia de las Nacio-

nes Unidas para el Medio Ambiente y Desarrollo (CNUMAD '92) de Río de Janeiro en 1992, expresa: “Tal vez sea necesario efectuar un ajuste, o una reformulación fundamental del proceso de adopción de decisiones a la luz de las condiciones concretas de cada país, para que el medio ambiente y el desarrollo se sitúen en el centro del proceso de adopción de decisiones económicas y políticas, de manera que se logre de hecho la plena integración de esos factores” (Capítulo 8 – Sección primera).

En la Conferencia del Mediterráneo, celebrada en Barcelona el 9 de marzo de 1995, la Asamblea de los Alcaldes aprobó una resolución de cuatro puntos; dice el cuarto punto: “Respetar el patrimonio común cultural y ambiental. Estimular la preservación y la rehabilitación, tanto del espacio natural como del legado histórico-monumental de la cuenca mediterránea. Posibilitar la adhesión a criterios globales aprobados en foros internacionales y las operaciones locales concertadas entre el conjunto de las ciudades que comparten una herencia común. Dar soporte específico a las políticas de protección ambiental en el medio urbano que den prioridad al crecimiento sostenible e impidan la degradación tanto física como humana del entorno”. Es de observar que se resalta el valor cultural.

En el plano europeo

Se ha incorporado al Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea un título, el XVI, dedicado al medio ambiente. Reproducimos los dos primeros apartados del artículo 130 R: “1. La política de la Comunidad en el ámbito del medio ambiente contribuirá a alcanzar los siguientes objetivos: la conservación, la protección y la mejora de la calidad del medio ambiente; la protección de la salud de las personas; la utilización prudente y racional de los recursos naturales; el fomento de medidas a escala internacional destinadas a hacer frente a los problemas regionales o mundiales del medio ambiente. 2. La política de la Comunidad en el ámbito del medio ambiente tendrá como objetivo alcanzar un nivel de protección elevado, teniendo presente la diversidad de situaciones existentes en las distintas regiones de la Comunidad. Se basará en los principios de cautela y de acción preventiva, en el principio de corrección de los atentados al medio ambiente, preferentemente en la fuente misma, y en el principio de quien contamina paga. Las exigencias de la protección del medio ambiente deberán integrarse en la definición y en la realización de las demás políticas de la Comunidad.

“En este contexto, las medidas de armonización necesarias para responder a tales exigencias incluirán, en los casos apropiados, una cláusula de salvaguardia que autorice a los estados miembros a adoptar, por motivos medioambientales no económicos, medidas provisionales sometidas a un procedimiento comunitario de control”.

En el plano estatal

En nivel constitucional. La Constitución portuguesa de 1975 es el primer texto constitucional que lo recoge expresamente: “*Todos tem direito a un am-*

biente de vida humano, sadio e ecológicamente equilibrado e o deber de defender...” En él se inspirará el artículo 45 de la Constitución española de 1978: “Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo”.

También la Constitución brasileña de 1988, en su artículo 225, declara el derecho a un medio ambiente ecológicamente equilibrado, entendido como bien común del pueblo y como un elemento esencial para alcanzar una calidad de vida sana.

La Constitución argentina de 1994 establece en su artículo 41: “Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales. Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones laborales. Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos. Las provincias conservan un poder pleno sobre el ambiente”.

En otros países el medio ambiente queda amparado con nivel de ley ordinaria, no por minusvaloración, pues ejecutan políticas ejemplares en su defensa, sino por ser complejos los mecanismos de la reforma de sus constituciones, anteriores en el tiempo al planteo de la ecología y la educación ambiental como política pública.

La limitación del derecho de propiedad y su vinculación al entorno

La titularidad del bien inmueble no se ha limitado al ámbito del Derecho Privado. Ha sido históricamente título de soberanía y bandera de numerosas revoluciones.

El suelo, el inmueble registral, sobre el que recae el derecho de propiedad, es un elemento de producción, característica que ha impulsado el concepto de función social, por considerarse un abuso de derecho la no incorporación del bien al proceso productivo, lo que podría justificar sanciones e incluso la privación expropiatoria del derecho frente a la concepción clásica del derecho absoluto. El valor medio ambiente ha cambiado sustancialmente el pensamiento anterior³. Como elemento de producción ha sido objeto de estudio por la

(3) De Los Mozos, José Luis, *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*, Editorial Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas, primera edición, Madrid 1993, pág. 136.

Ciencia Económica⁴. Las teorías económicas han interrelacionado los efectos externos de la producción –entre ellos, los ecológicos de las actividades económicas– con el resto de los costos y beneficios. De dicho análisis surge el principio de “quien contamina paga”⁵, como indemnización a la colectividad y no sólo, según el tratamiento jurídico tradicional, al vecino perjudicado, lo que serviría además de medida disuasoria desde el punto de vista económico, al incrementar notoriamente los costos⁶⁻⁷.

En el documento de trabajo número 8 de la Cumbre para la Tierra se expone lo siguiente: “Lo que es bueno para el medio ambiente es bueno para los negocios”. Sin embargo, el proceso se ha visto obstaculizado por un impedimento de carácter conceptual: la creencia de que el progreso económico y la protección ambiental son objetivos contradictorios. Tradicionalmente, los negocios y la industria han contemplado el medio ambiente como una fuente de energía y de materias primas prácticamente ilimitada, transfiriendo los costos ambientales de sus operaciones a la sociedad en su conjunto o a las generaciones futuras. Esa forma de pensar tuvo su origen en la revolución industrial y alcanzó su punto culminante durante los decenios de crecimiento sin precedentes que siguieron a la segunda guerra mundial.

(4) Cafferatta Nores, Néstor, “Externalidades y daño ambiental en sí mismo”, *J. A.*, 1998-III-277.

(5) J. F. Delgado de Miguel, en su obra *Derecho Agrario Ambiental. Propiedad y Ecología*, Pamplona, 1992, págs. 183 y ss., advierte como “la función ecológica de la propiedad” se orienta no a un mero *abstenerse* del agricultor ante el dilema que le plantea el principio de ‘quien contamina, paga’ sino que, dando a dicha función una interpretación positiva, se dirigirá hacia una utilización *responsable* de los recursos naturales a través de una realización de su trabajo dirigido no sólo a un beneficio económico sino también ecológico del que resultará a la larga el más beneficiado”. Enlaza con esta idea otra que nos parece fundamental, y es la de que el objetivo prioritario de la defensa de la propiedad puede y debe ser la conservación de los propios bienes que constituyan su objeto, precisamente para que pueda continuar existiendo la propiedad de ellos y proseguirse su utilización racional por el propietario. De no concebirse así la propiedad inmobiliaria y la protección jurídica de los recursos naturales que constituyen normalmente su objeto, habría que admitir la existencia de una contradicción interna entre los intereses colectivos que se protegen con la defensa del medio ambiente y de los recursos naturales y el derecho de propiedad.

(6) Los costos sociales o de transacción, que fueron estudiados por Ronald Coase en 1937, adquieren actualidad en virtud del análisis económico del derecho y la liberalización económica, tras los estudios del Premio Nobel de Economía de 1994, Douglas North. Son los gastos que deben afrontar los contratantes para realizar el negocio jurídico y que desaparecen una vez consumado éste -en todo o en parte-; podemos añadir: a ellos se refiere también el Instituto de Estudios Económicos de España en su informe sobre “Fe pública y vida económica”, publicado en Madrid en 1997, y el Banco Mundial en su “Informe para el desarrollo”, publicado en 1997.

En rigor, el teorema de Coase es una furiosa crítica a la teoría intervencionista de Pigou. Sintéticamente, Coase intentó demostrar la inutilidad de la intervención estatal, para llegar a soluciones más eficientes, en “*The problem of the social cost*”, *Journal of Law and Economics*, Vol III-1960. Puede comprobarse en cualquier manual de análisis económico del derecho que el teorema de Coase es tema obligado.

(7) En idéntico sentido, ver Augusto Mario Morello y Gabriel Stiglitz, *Tutela procesal de derechos personalísimos e intereses colectivos*, Ed. Platense, La Plata, págs. 89 y ss.; asimismo, E. Moreno Trujillo, *La protección jurídico-privada del medio ambiente y la responsabilidad por su deterioro*, Barcelona, 1991, pág. 173.

Puesto que las decisiones de ayer causan estragos en el medio ambiente mundial de hoy, la idea de que no debe haber ninguna restricción en materia ambiental a la industria y los negocios, o que debe haber muy pocas restricciones, se ha vuelto obsoleta. “En una esfera tras otra, la degradación ambiental está reduciendo el potencial de desarrollo”, dice la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo en un informe de 1997. La salud ambiental a largo plazo se considera ahora esencial para la vitalidad futura de la actividad empresarial y de la industria.

La cuantificación de la riqueza ambiental permitiría que los recursos naturales se incluyeran en los estados de pérdidas y ganancias así como en otros cálculos financieros. Las Naciones Unidas están elaborando un manual de contabilidad ajustado a consideraciones ambientales (conforme a lo que se conoce como auditoría ambiental); otros esfuerzos similares se encuentran actualmente en curso. Debido a las diferentes opiniones acerca de cómo tasar con precisión los valores ambientales, esta operación es compleja y a menudo objeto de controversias, pero los economistas generalmente están de acuerdo en que, con el tiempo, la contabilidad ambiental debe reemplazar a los métodos actuales, que disfrazan y falsean los costos ecológicos de las actividades comerciales.

Según Maurice Strong, Secretario General de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, “lo que hemos estado haciendo es administrar la tierra sin tener en cuenta la depreciación, la amortización y el mantenimiento. Si se hiciera esto con una empresa se podría generar gran cantidad de dinero en efectivo y tal vez fuera posible engañarse y pensar que se trataba de ingresos. Pero lo que se estaría haciendo es dilapidar el capital, y a la larga se podría llegar a la quiebra. Lo mismo sucede con la Tierra, S. A. La tierra ya no es viable en términos económicos; vamos literalmente hacia la bancarrota, y ésta es la razón por la que necesitamos un desarrollo sostenible que cuente con una base mundial”.

En el Libro Blanco de la Comisión de la Comunidad Europea sobre Crecimiento, Competitividad y Empleo, *Retos y pistas para entrar en el siglo XXI*, se llega a las siguientes conclusiones: “Hay que reconocer la naturaleza del cambio estructural que está experimentando la Comunidad y actuar en consecuencia. Es importante desarrollar un proyecto social que contemple la mejora de la calidad de vida en la Comunidad que pueda motivar a los ciudadanos y, por consiguiente, generar la determinación necesaria:

“a) Los serios problemas económicos y sociales que afronta actualmente la Comunidad son el resultado de deficiencias fundamentales; una infrautilización cualitativa y cuantitativa de la mano de obra, unida a una sobreutilización de los recursos naturales. Ambos elementos constituyen el núcleo del modelo de desarrollo económico seguido por la Comunidad durante las pasadas décadas.

“b) El principal reto que debe superar un nuevo modelo de desarrollo económico es invertir la relación, actualmente negativa, entre las condiciones me-

dioambientales y la calidad de vida, por una parte, y la prosperidad económica, por otra.

“c) La transición hacia un nuevo modelo de “desarrollo sostenible”⁸ requiere el establecimiento de un conjunto coherente de incentivos de mercado. La tarea básica consistirá en una revisión sistemática de las políticas macroeconómicas y sectoriales existentes, teniendo como objetivo básico que los precios de mercado incorporen todos los efectos externos”.

Los planteos económicos expuestos contrarrestan eficazmente los argumentos de quienes pretenden oponerse a las necesarias limitaciones con el principio de no obstaculizar la libertad de empresa y comercio.

La gravedad de la cuestión ha exigido que los ordenamientos jurídicos den respuesta más allá de los planteos meramente económicos de estímulo-beneficios y costos-sanción, penetrando en el ámbito de la limitación del derecho de propiedad con medidas de prevención y protección del medio ambiente, considerado como bien jurídico de interés general⁹. El contenido del derecho de propiedad queda limitado no sólo por el tipo de bien inmueble de que se trate, agrícola, urbano, forestal, etc., sino también, por el entorno en el que se encuentra¹⁰.

El litoral, la costa, la meseta o el páramo, el valle, el bosque o la cordillera conforman aspectos muy diferentes de la realidad y necesitan, por tanto, un tratamiento jurídico para la preservación de sus rasgos diferenciales. Fauna y flora forman parte de ese conjunto cuyo soporte físico es el suelo. Entorno natural cuyo valor nos lleva de la ecología a la estética, al paisaje que amplía topográficamente la extensión del conjunto y nos introduce en el mundo de la cultura.

En cuanto a los valores culturales, ya no se limitan a unos objetos artísticos –o patrimonio histórico– muy singulares y protegidos por una normativa tra-

(8) El “desarrollo sostenible” o “desarrollo sustentable” necesita del trabajo y la colaboración de la comunidad entera. Para ello debemos considerar que la gente debe aprender a vivir de una manera responsable en un mundo con recursos naturales limitados. ¿Qué habilidades, conocimientos y valores pueden ser útiles para acompañar la transición a un desarrollo sustentable? La educación es una herramienta fundamental ante el compromiso de la vida misma y el respeto de las futuras generaciones que debe acompañar el período de transición de la sociedad de hoy a una sociedad sustentable.

(9) Para una mayor comprensión del tema, compulsar Stefano Rodota, *El temible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, Ed. Civitas, 1ª edición, Madrid, 1996, págs. 57 a 68.

(10) “El espacio social también es fragmentado institucionalmente mediante la creación de unidades de manejo, gestión y planificación, y esos límites muchas veces responden tanto a fuerzas económicas como a conflictos de poder o expresiones de influencia política. Existe por supuesto también una fragmentación social, cada vez más evidente en nuestro país, que tiende a compartimentalizar el territorio en jerarquías de ingreso por grupos sociales definidos. Esto es mucho más visible en las ciudades que en los territorios regionales, aunque vuelve a notarse al comparar las regiones entre sí”. Carlos Reboratti, “Estructura y dinámica del territorio”, Maestría en Gestión Ambiental (Integrada a la Red “Desarrollo sustentable en un mundo urbanizado”, Programa ALFA), Módulo 4, “Gestión y Organización Ambiental del Territorio”, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional del Nordeste, Enero de 1999, pág. 19.

dicional y especial¹¹, sino que la tutela de monumentos y lugares históricos va a ser competencia del ordenamiento del territorio¹².

La doctrina y la jurisprudencia aceptan comúnmente que el derecho de propiedad es susceptible de adaptarse a las circunstancias sociales y económicas¹³⁻¹⁴; de cuanto llevamos expuesto, y de conformidad con los textos legales, se desprende, asimismo, que ha de adaptarse al imperativo de las circunstancias ecológicas¹⁵. (Incidentalmente podemos aludir a que durante siglos el derecho de propiedad estuvo vinculado al dueño; hoy está vinculado a su entorno).

(11) Ley 12665 de 1940 sobre Servidumbre de Monumentos y Lugares Históricos.

(12) “La política de ordenación del territorio no pretende dar respuesta a todas las cuestiones. Sin embargo, la política debe ser clara y precisa y poner acento en las relaciones entre los diferentes elementos que componen el sistema territorial y sus correspondientes interacciones. No obstante, una correcta política de ordenación territorial puede ayudar a lograr objetivos esenciales en los cuales el territorio es protagonista. La política, las estrategias y los instrumentos de actuación ayudarán a lograr un territorio más competitivo, una mayor cohesión espacial en lo económico y social, un apoyo a los procesos de reconversión urbana y regional, una cualificación del espacio por mejor dotación de infraestructuras, una preservación ambiental y del patrimonio cultural”. De las conclusiones de “La gestión del territorio en el nuevo contexto”, del Dr. Juan A. Roccatagliata. Este texto forma parte de un libro en preparación (febrero de 1999), cuyo título es “Ciudades, regiones y territorios en el espacio mundial globalizado”, publicación del Programa Editorial de la Maestría en Gestión Ambiental, pág. 52.

(13) Entre las limitaciones al dominio impuestas por leyes especiales, citamos: Servidumbre Ferroviaria (ley 2873 de 1891, modificada por ley 18374 de 1969); Servidumbre de Ruinas y Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos (ley 9080 de 1913); Servidumbre de Fronteras (ley 14027 de 1951); Servidumbre de Seguridad en la Navegación (ley 19922 de 1972); Servidumbre Aeronáutica (ley 17825 de 1927, reformada por ley 22930 de 1994); Servidumbre Administrativa de Electroducto (ley 19552 de 1972, modificada por ley 24065 de 1992); Servidumbre de telecomunicaciones (ley 19798 de 1972).

(14) Vélez Sársfield, en el artículo 2611 del Código Civil, establece que las limitaciones fundadas en interés público están regidas por el Derecho Administrativo. Pero a continuación, en los artículos 2612 a 2614, regula restricciones a la libre disposición de bienes y, en los artículos 2639 y 2640, la limitación impuesta a la propiedad que linde con cursos de aguas navegables. Estas limitaciones tienen naturaleza pública por establecerse en interés de todos y, sin embargo, están excluidas del Derecho Administrativo, constituyendo una excepción a lo dispuesto en el artículo 2611 del Código Civil. Estos artículos han sido objeto de críticas por prestigiosos autores como Raymundo Salvat (*Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*, Tomo 2, Topográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1969, pág. 235) y Héctor B. Lafaille (*Derecho Civil*, tomo II, Ed. Ediar, Buenos Aires, 1944, págs. 7 y ss.).

(15) Además de las limitaciones impuestas por las leyes especiales, la propiedad está sometida a diversas restricciones genéricas derivadas de su misma naturaleza, pues en la concepción moderna el dominio no responde al exclusivo interés de su titular, sino que está llamado a cumplir una función social que le es propia por razón de su objeto. Entre las limitaciones genéricas, hay algunas de naturaleza positiva que afectan al ejercicio del dominio y otras de naturaleza negativa que afectan a la facultad de excluir. En cuanto a las primeras, destacamos la prohibición del abuso del derecho (artículo 1071 del Código Civil), en virtud de la cual se consideran ilícitos los actos que impliquen un ejercicio del derecho de propiedad anormal o contrarios a los fines económicos o sociales del éste. Citamos como ejemplo de limitaciones: excavar o abrir fosos en el terreno que puedan causar la ruina de edificios vecinos (artículo 2615 del Código Civil); producir humo, calor, olores, luminosidad, ruidos o vibraciones intolerables que molesten a los vecinos (artículo 2618 – 1ª parte del Código Civil); tener depósitos de aguas estancadas que ocasionen exhalaciones infestantes (artículo 2625 del Código Civil); hacer trabajos que transmitan a casas vecinas gases fétidos o perniciosos (artículo 2625 del Código Civil); tener fraguas o máquinas que lancen humo excesivo a propiedades vecinas (artículo 2625 del Código Civil); hacer correr aguas de pozos o de servicios de la casa hacia inmuebles vecinos (ar-

La propiedad tiene ahora una función ecológica, referida a la propiedad de los recursos naturales, que coincide con las diferentes formas de dominio de inmuebles (propiedades urbanas y rurales, montes, agua, minas). Esta función ecológica deriva de la necesidad de protección de los propios recursos naturales y la utilización racional de tales recursos impone una limitación del contenido de su derecho de propiedad. Así, la función ecológica de la propiedad se proyecta sobre el inmueble, con lo cual el titular de éste queda en segundo plano. No es que se deban proteger los bienes por los bienes mismos, ya que esto –jurídicamente hablando– no tendría sentido; con la función ecológica de la propiedad inmueble se persigue también la protección de la persona, pero no de la persona individualmente considerada y vista como titular del derecho de propiedad, sino de la persona en abstracto, considerada como integrante del género humano, incluso como perteneciente a las generaciones futuras, que también tendrán derecho a gozar de esos bienes, razón por la cual los titulares dominiales actuales tendrían el deber de preservarlos de los riesgos de deterioro o pérdida que los afecten¹⁶.

Puede llegarse a la conclusión de que la protección del medio ambiente es el límite configurado del derecho de propiedad actual¹⁷.

Los convenios internacionales y los ordenamientos jurídicos internos de los países son unánimes en valorar la protección, conservación y mejora del medio ambiente. La defensa del interés general legitima la intervención de la administración pública. “La moderna gestión del territorio debe ser liderada por el sector público; ser participativa, de consenso, acuerdo y compromiso, de reflexión, de acción y que sirva de referencia”¹⁸. La adopción de políticas ambientales y su planificación significó un replanteo en la relación tradicional entre el Estado y el medio ambiente, al constituir éste un proceso dinámico que se proyecta al futuro.

Seguridad jurídica y protección del medio ambiente

El carácter complejo y polifacético propio de las cuestiones de medio ambiente hace que éstas afecten a los más variados sectores del ordenamiento jurídico. Ello determina que concurren diversas instituciones tanto en razón de competencia territorial como en relación con la materia de que se trata (los ecosistemas constituyen una totalidad organizada en la que los distintos sistemas que la integran se hallan íntimamente relacionados, de manera que cual-

titulo 2632 del Código Civil). De nuestro trabajo: “Limitaciones al dominio establecidas en leyes especiales. Su publicidad registral” en *Hágase Saber*, publicación del Departamento de Derecho de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Nordeste, Año II, N° 3, págs. 18, 19 y 20.

(16) Pérez-Pérez, Emilio, *Propiedad, comunidad y finca registral*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, pág. 99.

(17) Moro Almaraz, M. J., “Medio Ambiente y función social de la propiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, N° 617, Julio - Agosto 1993, pág. 1008.

(18) Fernández Güell, José Miguel, *Planificación estratégica de ciudades y territorios*, 6ª edición, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1997.

quier decisión que afecte a uno de los subsistemas repercute, a la larga o a la corta, sobre los restantes subsistemas, todos los cuales se encuentran en un recíproco equilibrio dinámico), entre ellos, el Catastro territorial y el Registro de la Propiedad Inmueble.

La limitación del contenido del derecho de propiedad se diversifica según la naturaleza del bien y su ubicación; con la debida proporcionalidad y sin perjuicio de su característica esencial, puede afectar a cualesquiera de sus facultades de goce y disfrute así como imponer cargas y obligaciones. Los órganos de poder democráticamente representativos del interés general pueden adoptar, mediante planificaciones territoriales que garanticen la participación directa de los ciudadanos, las acciones preventivas y represivas que se estimen pertinentes para adaptar la normativa al caso.

Normas, disposiciones, planes, con sus obligaciones, limitaciones, cargas, singularizan el inmueble y limitan el contenido del derecho del titular y de los futuros adquirentes, que quedarán subrogados, pues los ciudadanos están sujetos al ordenamiento jurídico y no pueden invocar la ignorancia de las normas para excusar su incumplimiento. Ello tiene como presupuesto que dichas normas puedan ser conocidas fácilmente. Los ordenamientos jurídicos exigen para la entrada en vigor de las normas su publicación en los boletines oficiales. La seguridad jurídica, principio fundamental, es más exigente: reclama que a las normas se les dé publicidad. El Tratado de la Unión Europea ha incorporado el artículo 129 “A” bajo el título “Protección de los Consumidores”, que reza: “La Comunidad contribuirá a que se alcance un alto nivel de protección de los consumidores mediante acciones concretas que apoyen y complementen la política llevada a cabo por los Estados miembros a fin de proteger la salud, la seguridad y los intereses económicos de los consumidores y de garantizarles *una información adecuada*”¹⁹⁻²⁰.

(19) El libre acceso a la información es una herramienta para la acción ciudadana en defensa de los derechos del medio ambiente, única forma efectiva de control de los actos de los gobernantes y un primer paso hacia la participación en la toma de decisiones en las materias más próximas al habitante de la ciudad. La falta de información completa y oportuna afecta la posibilidad y la calidad de la participación pública. Creemos oportuno destacar que el libre acceso a la información no es equivalente a la publicidad de los actos de gobierno. Éste es uno de los principios básicos del sistema republicano de gobierno y su contenido está dado por la obligación del Estado de dar a conocer al público sus propias decisiones: proyectos de leyes o leyes, reglamentos, resoluciones, etcétera. El libre acceso a la información es, en cambio, el derecho de cualquier persona a acceder a la información que le interesa por su relevancia en la vida y las decisiones que afectan a la comunidad. Entendemos que el ejercicio de este derecho tiene especial importancia en materia ambiental, por lo que nos parece apropiado recalcar el correlativo deber del Estado de generar y ofrecer información sobre ello. En este deber se fundamentan los llamados informes periódicos sobre el estado del medio ambiente, que consisten en diagnósticos sobre la calidad del aire, del agua superficial y subterránea, sobre el ruido, la recolección de residuos, áreas verdes, etc., exigidos por determinadas normas regulatorias de la materia de que se trate. Para una mayor comprensión del tema se recomienda el excelente artículo de María del Carmen García, “El libre acceso a la información y la participación en materia ambiental”, en el Suplemento de Derecho Ambiental (Año VI, N° 3, FARN) de *La Ley*, Año LL-XIII, N° 182, jueves 23 de septiembre de 1999, pág. 7.

(20) Acerca de la información registral que se le debe brindar al consumidor de inmuebles, ver nuestro trabajo “Servicios registrales de información al consumidor”, en *Revista del Notariado* N° 852, 1998, págs. 55 y ss.

El ciudadano, como titular, adquirente, acreedor o legítimamente interesado respecto de un bien inmueble, se encuentra en una situación que dista de ser satisfactoria. El inmueble puede estar sujeto a la normativa y a las acciones de diversas administraciones territoriales (nacional, provincial o municipal). Esas normas, que han sido públicas y a las que se les ha dado publicidad, están a su disposición, pero no hay duda de que se inicia para él un procedimiento lento, costoso y de fiabilidad limitada por los riesgos de que la información sea incompleta o no esté actualizada.

El problema no sería grave si se tratase de un bien que prácticamente no es utilizado por la mayoría de los ciudadanos. Pero éste no es el caso del suelo. Para cualquier actividad productiva o de servicios se necesita un sitio donde hacerla. Además, el suelo forma parte esencial de uno de los bienes de consumo más importantes, como es la vivienda.

Los Registros de la Propiedad Inmueble están inmersos en esta problemática como también los Registros Catastrales Territoriales. Ambas instituciones se establecen para dar seguridad al tráfico jurídico y consolidar los derechos²¹. Los derechos reales inscriptos responden a un vínculo del inmueble con su entorno. La limitación normativa no debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, pues se trataría de un procedimiento complejo y difícilmente compatible con el sistema. Además, podría crear confusión e inseguridad, ya que el contenido normativo, en su condición de tal, afectaría *erga omnes*. De lo que se trata es de que, en la ejecución de las medidas concretas de publicidad e información que incumben a la Administración para garantizar la seguridad jurídica, ésta facilite la cartografía digitalizada de los inmuebles, con incorporación del código alfanumérico, para que tanto el Registro Catastral Territorial como el Registro de la Propiedad Inmueble sirvan como oficinas de información, de manera que, además de la publicidad que como instituciones tienen encomendadas, puedan proporcionar, de forma diferenciada, información de lo que normativamente afecta a los inmuebles y a las titularidades inscriptas²²⁻²³. Igualmente, el Registro de la Propiedad, así como también la oficina catastral, brindaría la información del cambio de titularidad del inmueble si ésta le fuera solicitada²⁴.

(21) En idéntico sentido, ver José Antonio Domínguez Luis, *Registros de la Propiedad y Administración Pública. Servicio público y función pública registral*, 1ª edición, Ed. Comares, Granada, 1995, págs. 325 y ss.

(22) Ídem nota 2.

(23) Acerca de las relaciones entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro, ver “El Catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad”, excelente trabajo de María José Llombart, en *Lunes 4’30*, N° 258, 2ª quincena, mayo de 1999, págs. 21 y ss. (primera parte) y N° 259, 1ª quincena, junio de 1999, págs. 24 y ss. (segunda parte).

(24) En igual sentido ver, Jesús López Medel, *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, 3ª edición, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, reimpresión 1991, título segundo, capítulo primero, págs. 149 y ss. También del mismo autor, *Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica*, Estudios de Derecho y Sociología Registral, 1ª edición, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centros de Estudios Registrales, 1995, págs. 81 y ss.

La seguridad jurídica de los ciudadanos y la seguridad del tráfico inmobiliario demandan una oficina de información que dé transparencia al mercado. El Registro de la Propiedad Inmueble, como institución que tiene como finalidad la seguridad jurídica, debe cumplir dicha función complementando así aquella para la que fue establecida.

El inmueble registrado y el ordenamiento territorial

La regulación jurídica del espacio como medio ambiente²⁵ (ya no sólo como superficie económicamente aprovechable) repercute en la limitación del derecho de propiedad y, a la vez, en el inmueble, en tanto éste debe ser fijado en parcelas de dimensiones y configuración idóneas para los usos que sobre ellas se prevean en los planes públicos respectivos. Materia ésta a la que pertenece la reparcelación urbanística, que habitualmente consiste en la agrupación de inmuebles para su división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, así como también en la concentración parcelaria agrícola, procedimiento que, mediante la agrupación de parcelas en un solo propietario, procura lograr una adecuada explotación, pero que ahora exigirá un previo estudio del impacto ambiental para salvaguardar el interés superior del ecosistema²⁶.

La transformación de los inmuebles va a ser consecuencia de actuaciones sectoriales como las enunciadas pero coordinadas en planes generales de ordenamiento territorial²⁷⁻²⁸. Por ejemplo: en 1995 la Comisión de la Unión Europea publicó el documento denominado 2000+. En él se parte de la idea de que el ordenamiento del territorio debe hacerse a escala europea, con medidas

(25) En países en donde no existe regulación jurídica del medio ambiente nos encontramos con paisajes mutilados, distritos urbanos desordenados, focos de enfermedades, grandes zonas recubiertas de hollín, barrios miserables estandarizados alrededor de las grandes ciudades. En pocas palabras, un fracaso general y una derrota del esfuerzo civilizado.

(26) En idéntico sentido nos permitimos recomendar la lectura de: L. Racionero, *Sistema de ciudades y ordenación del territorio*, Alianza Editorial, Madrid, 1978; J. Fiedmann, “La estrategia de los Polos de Crecimiento como instrumento de planificación urbana y regional”, *Revista de la SITAP* N° 3, 9/10/1969; L. Braun *et al.*, *La situación en el mundo: el informe World Watch*, 1992, Ed. Sudamericana, Buenos Aires, 1992; Presidencia de la Nación: Programa de Desarrollo Territorial, Proyecto: “La construcción del espacio comunitario del MERCOSUR”, Secretaría General, Subsecretaría de Acción de Gobierno, Buenos Aires, 1998; Maurizio Marcello: *La planificación estratégica de las grandes ciudades en la década del '90*, Ed. Tecnos, Madrid, 1994; Jornadas sobre “El nuevo marco del urbanismo en Madrid” (Madrid 6, 7 y 8 de Octubre de 1997), Anexo al *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*, N° 32, diciembre de 1997.

(27) IREC 1989, “Planificación y gestión urbana en países en vías de desarrollo”, Convenio FADU/EPFL, *Ecole Polytechnique*, Lausana, Suiza, 1989.

(28) La planificación, anticipémoslo ya, se erige, de este modo, en la instrumentación jurídica de la ordenación del territorio “como política dirigida a organizar adecuadamente los diversos factores que confluyen en un área territorial determinada” y “destinada a convertir un espacio físico en un área humanizada, esto es, susceptible de servir de emplazamiento idóneo al hombre y de cauce equilibrado a todas las actividades que aquél impulsa y desarrolla para satisfacción de sus necesidades”. José Luis Benavidez del Rey, “Algunas consideraciones sobre el Registro de la Propiedad y su papel en la política del urbanismo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 538, 1980, pág. 609.

transnacionales y opciones para la cooperación con los países vecinos de la Unión. Necesidad reconocida por los estados miembros, por los círculos académicos y por los profesionales. Se hace hincapié en que el ordenamiento de los espacios urbanos debe ser objeto de medidas de planificación y de gestión integradas en las que el medio ambiente ocupe un lugar preponderante (lucha contra la contaminación, mejora de la ecología y de los paisajes urbanos), sobre todo en los grandes núcleos urbanos y grandes ciudades.

En la Declaración Final de la Conferencia de las Naciones Unidas Hábitat II, celebrada en Estambul (Turquía) el 30 y 31 de mayo de 1996, se propusieron resoluciones ante los cambios que se están produciendo en el mundo y que van a modificar profundamente el porvenir. El mundo se urbaniza y, progresivamente, el hábitat urbano se convierte en mayoritario. Ante ello es imprescindible tomar medidas de ordenamiento territorial y hacer todos los esfuerzos necesarios para que las ciudades vivifiquen los sectores rurales en lugar de empobrecerlos, lo que implica tener cada vez más en cuenta la interdependencia entre las ciudades y los campos.

Este replanteo global del territorio en su extensión transnacional, jurídicamente expresado en convenios internacionales, va a incidir sobre las políticas territoriales, nacionales, provinciales y municipales. El plan de reordenamiento territorial, al que muchos ordenamientos dan valor normativo y que actúa sobre los inmuebles, ya se utiliza en algunos países como instrumento jurídico. No obstante, puede producirse en él una falta de adecuación entre los inmuebles previamente matriculados en el Registro de la Propiedad, como porciones de territorio indiviso que pertenecen a un titular o a varios, y lo que conocemos con la denominación de “parcela”, es decir, la superficie que el plan considera idónea para el cumplimiento de los fines allí definidos, de acuerdo con su uso y función específica. Se suscita así la conveniencia, cuando no la necesidad, de que los inmuebles registrados se adapten a las nuevas parcelas para que los derechos sobre inmuebles y el tráfico jurídico se ajusten a las nuevas características del inmueble. Finalidad que puede conseguirse mediante convenios, entre los propietarios y demás titulares de derechos, por los que los inmuebles sean unificados o divididos para adaptarse al nuevo ordenamiento o mediante la admisión como título inscribible del acto administrativo del que resulte la reordenación, en cuya instrucción habrán podido intervenir los interesados afectados. Dependerá no sólo de la cultura social y jurídica, sino de la capacidad de iniciativa y asociación de los particulares. En todo caso, se precisará la intervención más o menos intensa del Estado como representante de la defensa de los intereses generales.

En la ejecución registral de los procedimientos descritos se plantean cuestiones técnicas, como la continuidad formal del historial del inmueble (tracto sucesivo – artículo 15, ley 17801) previa a la adaptación y el traslado de gravámenes. Cada sistema adoptará la solución más conveniente, aunque sería más práctica la apertura de nuevo folio real, si en la realidad material así fuere posible, con el correspondiente traslado de gravámenes, excepto los cancelados

por su inoperancia actual, porque como consecuencia de los procesos de reordenamiento del territorio se deberán registrar nuevos inmuebles.

Hay otras cuestiones que superan el ámbito técnico y alcanzan el sustantivo. La ejecución de un nuevo ordenamiento de los inmuebles se termina cuando el correspondiente documento queda inscripto en el Registro de la Propiedad. Por lo que la inscripción se convierte en obligatoria, y no sólo respecto de los inmuebles ya inscriptos sino también de los que no estuvieren matriculados.

La obligatoriedad de inscripción debería continuar para los posteriores actos traslativos del dominio, ya que en el nuevo inmueble, reordenado en cuanto recurso natural, existe un interés general, representado normalmente por el Estado, al que no resulta indiferente conocer la titularidad dominial para poder notificar con plenos efectos jurídicos las actuaciones que convengan. *La titularidad de un recurso natural ha dejado de pertenecer exclusivamente al ámbito de la esfera patrimonial privada.*

Los titulares de derechos de dominio deberán respetar la configuración y superficie de los inmuebles reordenados dentro de los límites establecidos. El ordenamiento señalará las consecuencias de la infracción, que será proporcional al efecto provocado, lo que tendrá especial repercusión para el acceso del negocio jurídico al Registro de la Propiedad si el inmueble hubiere sido configurado como indivisible, pues la infracción habría creado inmuebles no susceptibles de tráfico jurídico.

Inscripta la reordenación del inmueble, creemos que en ningún caso los derechos inscriptos podrán cancelarse por resolución administrativa sin que los afectados lo hubieren consentido o hubiesen sido oídos en el expediente correspondiente, siempre a resultas de la protección judicial.

Conclusión

En 1993 la Academia Sueca otorgó el Premio Nobel de Economía a dos profesores de Historia Económica, North y Fogel. Según dicha Academia, “las innovaciones, los cambios tecnológicos y otros factores que se ven generalmente como explicaciones del crecimiento no son considerados suficientes por North, son en sí mismos parte del proceso de crecimiento pero no bastan para explicarlo. Las organizaciones económicas efectivas son la clave del cambio económico”²⁹.

En su libro *Instituciones, cambio institucional y éxito económico*, publicado en 1990³⁰, North analiza el tema fundamental de por qué unos países son ricos y otros pobres aunque dispongan de abundantes recursos naturales. Las sociedades que muestran una mayor eficiencia relativa en la reducción de los costos de transacción, en la defensa de los derechos de propiedad y en la exigencia del cumplimiento de contratos son capaces de lograr un mayor creci-

(29) Párrafo extraído del discurso pronunciado en el acto de entrega del Premio Nobel a los citados profesores.

(30) 1ª edición, Fondo de Cultura Económica, México, 1990.

miento económico; las normas institucionales estables y la previsibilidad que aportan inducen a una inversión mayor y permanente a asumir riesgos que en otro entorno serían inaceptables y, por consiguiente, a incrementar el dinamismo económico³¹.

El Registro de la Propiedad es la institución que tiene por objeto dar seguridad al tráfico jurídico. Se organiza para registrar inmuebles, que son una porción del territorio.

La tierra, el territorio, son naturalmente limitados y no renovables. Producen recursos que son sus elementos y cuyo conjunto forma un sistema, el medio ambiente, que es patrimonio de la humanidad. La defensa del interés general que debe prevalecer para lograr la protección, conservación y mejora del medio ambiente, repercute en el contenido de los derechos reales inscriptos en el Registro de la Propiedad y en la configuración de los inmuebles, de manera que resulten idóneos para los usos que en ellos se prevea.

El carácter complejo y polifacético de las cuestiones del medio ambiente, entorno vital del hombre, hace que éstas afecten a los más variados sectores del ordenamiento jurídico y lo convierten en el centro de políticas públicas territoriales que inciden de forma variada y cambiante en el estado jurídico del inmueble y en los derechos y obligaciones de su titular. El conocimiento de esta realidad es arduo, máxime en un sistema global de mercado³².

Al ser la seguridad jurídica y su derivado, la seguridad del tráfico jurídico-inmobiliario, derechos esenciales sin los cuales no se darán las condiciones para una sostenida creación de riqueza y de desarrollo económico, creemos que el Registro de la Propiedad, además de cumplir la función que le es propia, debe ser también una oficina de información en la que, de manera distinta de la publicidad registral, se proporcione la normativa y planes que afecten a los inmuebles y derechos inscriptos, conforme a la cartografía digitalizada facilitada por el Catastro Territorial.

Los registradores de inmuebles en nuestro ámbito jurídico profesional consideramos necesario tomar conciencia de los cambios que se están produciendo en el mundo, y que van a modificar profundamente el porvenir, y proponer soluciones ante ellos.

(31) Douglas North, en su *Estructura y cambio en la historia económica* (Fondo de Cultura Económica, 1ª edición, México, 1991), rehabilita los conceptos de “costos de transacción”, “costos de información”, “transparencia del mercado”, “protección del derecho de propiedad” y el concepto de “empresa como mercado” (que había desarrollado Ronald Coase en 1937) frente al de “transacción en el mercado”.

(32) En idéntico sentido, Alain Touraine: *Crítica de la Modernidad*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires, 1992. *¿Podremos vivir juntos? La discusión pendiente: el destino del hombre en la aldea global*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires, 1996.