

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO. LEY 19552()*(152)
RUBÉN GREGORIO SALABERREN(**)(153)

SUMARIO

I. Introducción. Situación anterior a la sanción de la ley 19552. Definición y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

caracteres de las servidumbres administrativas. Antecedentes. II. La ley 19552. Análisis y comentario. III. Conclusiones. IV. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

Situación anterior a la sanción de la Ley 19552

Hasta la sanción de la ley 19552, las distintas empresas prestatarias de servicios eléctricos enfrentaban problemas muy serios, motivados por la instalación de las grandes redes de distribución.

En efecto, una vez determinada la factibilidad de la obra y concluido el proyecto ejecutivo, se llamaba a licitación pública y se adjudicaba luego la construcción. Ya con el trabajo en marcha, o sea, las primeras tareas de campo, los agrimensores y topógrafos se encontraban con la resistencia de los propietarios de los fundos afectados a dejarlos pasar para efectuar las tareas.

Para generalizar, el procedimiento era el siguiente: primero visitaban a los propietarios de los fundos, y los invitaban a firmar un permiso de paso y construcción, en el cual se comprometían, además, a firmar la pertinente escritura constitutiva de servidumbre. Según fuera la voluntad del propietario, la servidumbre podía ser gratuita u onerosa. Si era onerosa, en el mencionado documento también las partes se comprometían a aceptar la pertinente valuación que a ese efecto realizara el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Posteriormente se suscitaban los problemas, o sea, propietarios que se habían comprometido a dejar pasar a los técnicos y obreros, se negaban luego a hacerlo; otros ni aceptaban firmar el nombrado permiso de paso y construcción y, en otros casos, los titulares de dominio no aceptaban las restricciones futuras que a cada lado del eje de la línea se establecían.

Ante la carencia de una legislación especial adecuada, era necesario recurrir al expediente extraordinario de la expropiación. Mas, para llegar al mismo, era menester obtener la previa declaración de utilidad pública que prevé la garantía constitucional, y lógicamente transcurría largo tiempo hasta su obtención.

Dicho tiempo redundaba en perjuicio para las empresas interesadas en la instalación de los electroductos; primero, porque los costos aumentaban en razón de hallarse las obras detenidas y, segundo, porque, al no entrar éstas en servicio, impedían percibir las contribuciones de los usuarios, que iban a permitir amortizar el gasto que la obra pública demandaba.

Aparentemente, mediante un hábil cronograma de trabajo, cuyas variables fueran: disposición de tierra, avance de obra, ritmo de trabajo, medios técnicos y disponibilidad de fondos, parecería que el problema señalado podría haber sido resuelto. Pero ello no es así. Se debe tener en cuenta que en el tendido de una línea de varios kilómetros de extensión, cuya traza está predeterminada por estudios técnicos, incluidos los fundamentales de suelo, y su dirección de enlace con otras líneas de la red nacional, si uno solo de los propietarios de las tierras afectadas negaba el paso, por más pequeña que fuera la propiedad, la obra se detenía y, generalmente, las razones

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

técnicas que obedecían a los estudios preindicados impedían cambiar la traza de la línea y sortear así el obstáculo. Por ello, era necesario resolver las dificultades señaladas de una forma definitiva.

Ahora bien, en este panorama general no puedo dejar de señalar los otros casos en los que no se planteaban problemas, y los propietarios afectados permitían el acceso y tendido de las líneas.

En estas circunstancias, cabe la pregunta: ¿cómo se instrumentaba el derecho a favor de las empresas eléctricas? Se llevaba a cabo mediante una escritura constitutiva de servidumbre sui generis, por aplicación analógica de las disposiciones del Código Civil.

Dichas escrituras eran autorizadas en la mayoría de los casos por el señor Escribano Mayor de Gobierno de la Nación, ya que las entidades beneficiarias de las mismas eran, en esa época, empresas del Estado, y la Ley de Contabilidad de la Nación establecía la competencia exclusiva del citado Escribano General, aunque en algunas oportunidades, mediante una legislación especial (ley 18013), el nombrado escribano delegaba sus funciones, pero sólo en casos extraordinarios.

Esta situación continúa aún, no obstante el nuevo régimen jurídico al que fueron sometidas varias empresas del Estado, a las cuales las regía la ley 13653.

En efecto, al aplicarse la figura de la Sociedad del Estado, establecida en la ley 20705, la mayoría de esos organismos fueron sometidos a la misma.

En tal sentido, al dejarse de lado la Ley de Contabilidad por imperio de la aludida ley 20705, en un principio las aludidas sociedades del Estado quedaron en libertad de acción para recurrir o no a la nombrada Escribanía General. Luego fue dictada la ley 21890, y a posteriori, su decreto reglamentario 914/79, que tornó obligatoria la intervención de la Notaría General, aceptando para casos muy especiales la delegación de funciones en otros notarios mediante resolución expresa del señor Secretario de Justicia (art. 12, ley 21890 y decreto 914/79).

Como surge de lo expresado fue necesario lograr un remedio a las necesidades expuestas, que permitiera al Estado cumplir con sus fines sin violar por ello el derecho de propiedad y, en consecuencia, obtener un mejor logro del bien común.

Sobre el particular, desde principios del presente siglo, la doctrina ha tratado de crear una legislación que contemple expresamente el punto, ya sea mediante la modificación y adaptación de las leyes vigentes, o mediante el dictado de una ley ad hoc.

En esta materia ha sido sancionada, con fecha 4 de abril de 1972, la ley 19552 de Servidumbre Administrativa de Electroducto, que tiende, como dice su mensaje, a llenar una laguna del ordenamiento legal, creada como consecuencia de los constantes adelantos científicos y técnicos y por el proceso de crecimiento del país, que necesita que se remuevan los obstáculos que puedan impedir o dilatar la realización de las obras eléctricas.

Definición y caracteres de las servidumbres administrativas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Bielsa las define como un derecho público real, constituido por una entidad pública sobre un inmueble del dominio privado, con el objeto de que este inmueble sirva al uso general, como una extensión o dependencia del dominio público.

Podemos decir que en su estructura es análoga a la servidumbre de derecho privado del Código Civil.

Analogía que no es identidad, porque las servidumbres administrativas tienen caracteres propios y diferenciales que derivan necesariamente de su naturaleza de institución de derecho público. Se constituyen siempre a favor del Estado nacional o de empresas concesionarias del servicio eléctrico de jurisdicción nacional, y con el objeto de servir a un fin público.

Las servidumbres administrativas se conciben siempre como un poder jurídico sobre la cosa, poder que es esencialmente un derecho real. De allí la necesidad de señalar una diferencia entre estas servidumbres y las limitaciones al dominio impuestas por razones de interés público (art. 2611 del Código Civil). Estas últimas se fundan en la aplicación del poder de policía y se traducen en restricciones y no en una desmembración del derecho de propiedad, justificándose en la solidaridad de intereses y en el concepto social de la propiedad privada.

La importancia de la distinción entre restricción y servidumbre está en que, en el primer caso, no puede fundarse un derecho a indemnización, por cuanto se trata de una reglamentación de carácter general del derecho de propiedad. Es una condición inherente al derecho de propiedad, cuyo contenido normal se limita por las leyes.

Si se trata de servidumbre, como importa una desmembración del dominio, la indemnización es la regla, pero presupone la prueba del daño. La protección constitucional de la propiedad no llega a quitarle su función social, y esa protección se resuelve en una compensación patrimonial.

Las obligaciones que crea al propietario de la cosa gravada consisten en: no hacer actos de goce que puedan impedir o afectar el servicio eléctrico y en dejar hacer todos los actos necesarios para la instalación y mantenimiento del electroducto. El derecho del propietario sufre, por virtud de la servidumbre, una desmembración, pues el pierde la exclusividad de su goce total, y nace para el Estado una atribución jurídica sobre la cosa. Llámase a esta relación jurídica derecho real administrativo.

Característica de esta servidumbre administrativa es la inexistencia de fundo dominante reemplazado por la colectividad en la figura del Estado u otra entidad de derecho público, que es uno de los sujetos de la relación jurídica, esto es, aquél a quien se atribuye el derecho de servidumbre.

Atento a la clásica división de las servidumbres, podemos decir que la de electroducto es:

1) Real: En un principio la doctrina no dio una solución uniforme, pues parte de ella se inclinó durante un tiempo a considerarla de tipo personal.

El argumento en que apoyaban este punto de vista era que no puede descubrirse un fundo dominante. Consagran el carácter real la ley española

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de 1900 y la italiana de 1894.

2) Continua: Como se entiende sin ninguna explicación, teniendo en cuenta la definición del artículo 2975, "... Las continuas son aquéllas cuyo uso es o puede ser continuo, sin un hecho actual del hombre ...".

3) Aparente: Surge de la misma apariencia física de la materialidad de los conductores; aun cuando fueran subterráneos y resultaran invisibles en su ubicación y recorrido, no por ello perdería su carácter de aparente, desde el momento en que se anuncia por signos exteriores. La redacción del artículo 2976 (parte final) deja ver cuál es la condición de no apariencia a que la ley se refiere: "Las no aparentes son las que no se manifiestan por ningún signo, como la prohibición de elevar un edificio a una altura determinada." Como consecuencia de los caracteres de continuas y aparentes, puede concluirse que son susceptibles de ser adquiridas por prescripción, conforme lo establecido por el artículo 3017 del Código Civil, que establece que las únicas servidumbres susceptibles de ser usucapidas son las que reúnen dichos caracteres. "Las continuas no aparentes y las discontinuas y aparentes o no aparentes no pueden establecerse sino por títulos. La posesión, aunque sea inmemorial, no basta para establecerlas."

Antecedentes

Como antecedente extranjero merece mencionarse el Real decreto 1775/33, que rige en la legislación italiana la servidumbre de electroducto. En el título III, capítulo II, que trata acerca de esta institución, encontramos el art. II9, que establece la obligación de los propietarios de dar paso por sus fundos a los conductores eléctricos aéreos o subterráneos.

En sucesivos artículos trata acerca de las facultades de las empresas o concesionarios del servicio eléctrico, los límites de la servidumbre y la indemnización que se le debe al propietario del fundo sirviente. En relación con este último aspecto, el art. 123 trae pautas concretas sobre las que se calculará la indemnización, así como también los daños que deben repararse como consecuencia del tendido o conservación de las líneas.

Debe destacarse especialmente que el citado artículo determina, concretamente, que la indemnización debe ser previa a la iniciación de los trabajos de imposición de la servidumbre.

En el ámbito provincial debe citarse la ley 359/67 de la provincia de Misiones, que en su art. 6º "declara de utilidad pública, y de interés público, y sujetos a expropiación, a los bienes de cualquier naturaleza, obras, instalaciones, construcciones y sistemas de explotación de cuyo dominio fuera necesario disponer, restringir o limitar para el cumplimiento de los fines de la ley".

Designa al Poder Ejecutivo provincial para hacer uso de esa declaración genérica de utilidad pública, y lo faculta para promover los procedimientos judiciales, previa aprobación del proyecto, planos y plazo de construcción de las obras.

En caso de oposición o falta de avenimiento respecto de las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

indemnizaciones que correspondan por los daños, se faculta a consignar ante el juez del lugar el importe que se estime corresponde. Con ello se obtiene - de inmediato - la posesión del bien, a los fines de iniciar las obras, debiendo anotarse tal situación en el Registro de la Propiedad, notificándose al propietario.

Si bien no constituye un antecedente por cuanto es posterior en el tiempo a la sanción de la Ley 19552, la ley 20139 faculta a la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande a individualizar los bienes declarados de utilidad pública por la ley 19210. Como novedad trae la innovación de que será el Tribunal de Tasaciones el que fijará el monto de las indemnizaciones que sean consecuencia de su aplicación. Asimismo, contiene, como la ley de la provincia de Misiones ya citada, el requisito de que la indemnización debe ser previa a la obtención de los terrenos necesarios para las obras; también contiene las pautas, a fin de que los valores establecidos por el Tribunal de Tasaciones se actualicen al momento del efectivo pago.

Es del caso señalar, no como antecedente puesto que también es posterior, a la ley 8398 de la Provincia de Buenos Aires, que legisla el mismo tema. Dicha ley, en un articulado más extenso, es, a mi juicio, la norma más completa sobre el particular. Además de contener disposiciones análogas a la comentada ley 19552, incorpora otras de mayor amplitud, tales como especificaciones acerca de la demanda (art. 15), calidad de los peritos (art. 17), cargo de las costas (art. 23), organismo de aplicación directa (art. 27), entidades de aplicación indirecta (art. 28), deber de información (art. 29), actuación de la Escribanía General del Gobierno de la Provincia en los convenios, lo que supone fe de conocimiento, correcta documentación habilitante y aplicación de las leyes registrales (art. 34), solucionando un problema que aún existe, utilización supletoria de la ley de expropiaciones provincial (art. 35) y exención impositiva (art. 36).

Como real antecedente en el orden nacional, es del caso citar un proyecto, con sanción del Senado de la Nación, de fecha 27 de julio de 1960, que también se ocupó de esta materia.

Como novedad respecto de todos los antecedentes a los que hice referencia, este proyecto de ley con media sanción es común para todos los conductores de energía, justificando dicha postura en el mensaje que lo acompañaba, al expresar que los problemas jurídicos que se presentan son semejantes, cualquiera sea el tipo de conductor que se extienda sobre un predio sirviente (gasoducto, oleoducto, electroducto, etcétera).

II. LA LEY 19552. ANÁLISIS Y COMENTARIO

El mecanismo creado por esta ley es original respecto de la legislación nacional de nuestro país.

Si bien las servidumbres de electroducto se han venido constituyendo por acuerdo de partes, como se dijo, y algunas veces judicialmente, la nueva estructuración, a la vez que da fuerza legal al instituto, tiende a obviar en lo posible las engorrosas tramitaciones necesarias para los mismos fines, especialmente frente a la negativa de los propietarios de los fundos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

afectados en conceder el acceso a los terrenos para realizar las obras, como señalé al comienzo.

El sistema básico de la ley y su innovación fundamental consiste en que la simple aprobación por "autoridad competente" del proyecto y de los planos de la obra a ejecutar, o de las instalaciones a construir, importa la afectación de los predios a la servidumbre administrativa de electroducto y el derecho a su anotación en el respectivo Registro de la Propiedad, así como en la Dirección de Catastro (art.4º), artículo éste que guarda correlato con el art. 5º del nombrado proyecto de 1960.

Si bien ello no significa tener la posesión de la servidumbre y poder ejercerla en forma inmediata, tiene la ventaja de afectar jurídicamente el predio involucrado.

El imperio de la ley, de por sí coercitivo, predispone al propietario a no poner mayores reparos a la realización de los trabajos necesarios y a la constitución definitiva de la servidumbre, ya que una vez obtenida la resolución de aprobación de los planos respectivos se puede solicitar al juez competente en la zona que libre mandamiento otorgando el libre acceso al inmueble en cuestión (art. 8º). En realidad, al igual que en el caso de las expropiaciones, el derecho del propietario queda reducido a cuestionar legítimamente el monto de la indemnización (arts. 9º y 10º), salvo, claro está, que se hubiera actuado fuera del marco de la ley.

En otras palabras, la afectación hace irreivindicable el bien de que se trata, y sólo deja una cuestión relativa al precio de lo ocupado o afectado.

Una de las obligaciones que la ley pone a cargo del beneficiario de la servidumbre, es la notificación fehaciente a los propietarios de los predios afectados (art. 6º), destacándose también que el derecho a indemnización se entiende - en cuanto a perjuicios causados - a terceras personas que pudieran estar ocupando el predio por título legítimo (art. 13).

La ley prevé, en su art. 6º, la publicación de edictos por tres días en el Boletín Oficial y en un diario de la localidad, para el caso de tener que notificar a propietarios desconocidos o cuyo domicilio se ignora.

En cuanto a la indemnización que le corresponde al particular afectado, tanto por la ocupación del terreno necesario para la instalación del electroducto como por las restricciones al dominio que implica la servidumbre y por la disminución del valor del predio, dice la ley, en su art. 9º, que le corresponderá cuando ello le cause algún perjuicio positivo susceptible de apreciación económica.

En el art. 13 determina, como se dijo, que también será indemnizado todo ocupante legítimo, estableciendo que le serán indemnizados los perjuicios positivos emergentes de la servidumbre, pero en este caso excluye el lucro cesante.

El art. 10, a su vez, señala que, en el caso de que no se llegare a un acuerdo sobre la procedencia de la indemnización o en cuanto a su monto, el propietario tiene abierta la vía judicial ante juez federal competente en el lugar de ubicación del inmueble. Fija el trámite del juicio sumario, y la indemnización a pagar, si ella procediere, será fijada por el juez, sobre la base de dictámenes que deberá elaborar el Tribunal de Tasaciones.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

También faculta al propietario a demandar por expropiación inversa, si la servidumbre impidiera darle al predio un destino económicamente racional. En el art. 14 se determina que la servidumbre quedará definitivamente constituida una vez formalizado el respectivo convenio a título oneroso o gratuito, o, en su defecto, una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente. La servidumbre caduca si no se ejecutan las obras en un plazo de diez (10) años desde la fecha de la anotación en el Registro correspondiente.

Hasta aquí expuse los aspectos que creo más salientes del precepto legal, en cuanto a la mecánica de su aplicación práctica.

Cabe ahora tratar algunas cuestiones que no están expresamente contempladas en la norma subanálisis:

1º) Formalización: Dijimos, conforme con el art. 4º, que la aprobación por autoridad competente del proyecto y de los planos de la obra a ejecutar de las instalaciones a construir, importará la afectación de los predios a la servidumbre y el derecho a su anotación en el Registro de la Propiedad y en la Dirección de Catastro.

De acuerdo con el art. 14, la servidumbre queda definitivamente constituida una vez formalizado el respectivo convenio a título gratuito u oneroso, o una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente.

Del juego de las dos disposiciones pareciera desprenderse que existiría una excepción a la norma general contenida en el art. 1184 del Código, en cuanto a la obligatoriedad de formalizar por escritura pública todo lo referente a constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, si bien no implica una prohibición al respecto, y estaría justificada por lo excepcional de su utilización. No obstante ello, es recomendable la intervención notarial, por no decir imprescindible, por la seguridad jurídica a la que ella conduce.

En conclusión, dado que la servidumbre queda constituida por el solo dictado de la resolución administrativa, dando derecho a su anotación en los registros inmobiliarios pertinentes, sólo queda pendiente lo referente a la indemnización, que podrá acordarse privadamente si hubiese acuerdo entre las partes o, en su defecto, en sede judicial en el supuesto de no haber avenimiento.

2º) Indemnización: A diferencia de lo establecido en la ley de expropiaciones 21499 (art. 10), la de servidumbre de electroducto no trae pautas para fijar la indemnización. Sólo habla de que será indemnizado el propietario afectado en el caso de que la servidumbre le cause algún perjuicio positivo susceptible de apreciación pecuniaria (art.9º).

El concepto de perjuicio positivo, si bien no es nuevo en doctrina, no tiene precedentes que aclaren o dimensionen su contenido para poder determinar qué rubros deben considerarse incluidos en él.

Dicho concepto es empleado por Vélez Sársfield en el artículo 2620 del Código, al hablar de las restricciones al dominio que no dan derecho a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

indemnización de daños y perjuicios.

Se estima que la indemnización debe comprender no sólo la desvalorización del predio como consecuencia de las restricciones impuestas, sino que debe abarcar todas las consecuencias forzosas de la servidumbre, sin tomarse en consideración las ventajas o ganancias hipotéticas.

En definitiva, con la aplicación práctica de este precepto legal, los jueces, sobre la base de los dictámenes que en cada caso deberá elaborar el Tribunal de Tasaciones, son los que fijan las pautas para ir circunscribiendo el concepto de perjuicio positivo, a efectos de concretar cuáles son los daños y perjuicios indemnizables.

En cuanto a la oportunidad de pago de la indemnización, la ley faculta no sólo la anotación del derecho en los registros inmobiliarios, sino que, además, permite el acceso a los predios a efectos de construir o conservar el electroducto y la notificación de la demanda, todo ello previo a ser abonada o depositada suma alguna en concepto de daños y perjuicios.

La cláusula constitucional que determina las condiciones esenciales de la expropiación establece no sólo el derecho a la indemnización sino que ella debe ser previa a obtener la disposición del bien que se expropia, y el desfase señalado obedece a circunstancias de urgencia, y frente a casos especiales el pago se lleva a cabo con anterioridad a la desposesión.

La expropiación queda perfeccionada cuando se ha operado la transferencia de dominio al expropiante, mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización, o bien mediante el procedimiento de avenimiento (arts. 29 y 13 de la ley 21499). Así, las disposiciones precedentes mantienen relación con lo establecido en el art. 14 de la ley de servidumbres, no obstante ser ésta anterior al dictado de la prealudida ley 21499. Cabe agregar qué relación guardan las disposiciones de esta ley con los preceptos de la ley registral 17801. Evidentemente, en ningún caso el art. 23 de la referida ley 17801 se ve violentado por las disposiciones analizadas, pues al celebrarse el convenio a título gratuito u oneroso que prevé el art. 14 de la ley 19552, el funcionario actuante deberá solicitar la certificación registral previa y necesaria respecto de bienes y personas a que se refiere el nombrado art. 23. Y en la práctica así ocurre, pues los pagos, en los casos de los onerosos, se llevan a cabo durante la vigencia de dichas certificaciones (art. 24), así como también previa certificación de las firmas de los otorgantes, en algunos casos (inc. c], art. 3º). Se lleva a cabo su inscripción, en ambos casos, ya se trate de servidumbres gratuitas u onerosas, en los plazos del art. 5º de la precitada ley 17801. Cabe mencionar que el decreto 2080/80, del Poder Ejecutivo nacional, reglamentario de la ley 17801, en su art. 150 establece la anotación de las servidumbres administrativas de electroductos, mediante la presentación del convenio que prevé el art. 14 de la referida norma especial, guardando coherencia con las demás disposiciones contenidas en dicho decreto.

3º) Aspecto fiscal: La ley no se refiere a este tema, ni expresa ni tácitamente. Interpreto que las dudas al respecto pueden presentarse en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

relación con el impuesto fiscal y a las Ganancias.

Respecto del impuesto fiscal, creo que no corresponde que sea aplicado, teniendo en cuenta lo siguiente:

El titular del predio afectado, dado que la suma que recibe tiene carácter de indemnización, que restablece el equilibrio patrimonial en que se resuelve la garantía a su derecho de propiedad, no debe ser gravado, por cuanto afecta la integridad de la reparación.

Referente al Impuesto a las Ganancias, tampoco es procedente su aplicación, por cuanto, además de que no puede gravarse un acto que se realiza compulsivamente, como reiteradamente lo ha reconocido la jurisprudencia, es la naturaleza indemnizatoria del importe que recibe el propietario lo que impide ver en esta situación la menor relación con lo que conceptualmente se denomina ganancia (concordante: art. 20, ley 21499).

Refuerza lo dicho la ley 9556 de la provincia de Buenos Aires, que exime del pago de Impuesto de Sellos a los contratos constitutivos de servidumbres administrativas de electroductos que se formalicen por aplicación de la ley 19552.

III. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto, no obstante su brevedad, surge la necesidad del dictado de una norma más generalizadora, que contemple, como lo preveía el art. 1º del proyecto de 1960, el transporte, por medio de ductos, de petróleo, gas, electricidad, carbón y todos sus derivados, con el agregado de todo otro tipo de energía, pues no debe dejar de considerarse la aparición de nuevos sistemas transmisivos, como por ejemplo, el que - aún en experimentación y en baja tensión - utiliza el rayo láser.

En ese orden de ideas no deben dejarse de lado las modificaciones que deberán introducirse a las respectivas zonas de seguridad, cuando en un futuro no lejano se comience a transmitir electricidad, por ejemplo, en tensiones de 800, 1.050 o 1.500 kw, o más, como ya ocurre experimentalmente en Italia, y considerar las connotaciones futuras en los aspectos referentes a la ecología, fisiología y técnica que ello podría implicar, ya que hasta la fecha los estudios científicos realizados nada demuestran al respecto, o sea, que las experiencias recogidas no son alarmantes, pero no por ello deben descuidarse.

Y cabe recomendar que la nueva norma también contemple aspectos que hacen a la instrumentación del convenio definitivo que perfecciona al derecho en cuestión, especialmente respecto del derecho registral.

En efecto, si bien la ley actual, como ya se dijo, no conculca a las normas registrales vigentes, constituye una sana aspiración que la futura ley recoja dichas disposiciones, especialmente las referentes a certificaciones previas y plazos de inscripción.

Para finalizar, debo decir que la comunidad tiene derecho a que los intereses de los particulares no obstaculicen la construcción de las obras que contribuyen al desarrollo; para ello existe la pertinente indemnización que, en definitiva, la soporta la misma comunidad beneficiada por la obra,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

siempre que el Estado cumpla con su deber de administrar, siguiendo la clasificación aristotélica, la llamada "justicia general".

Espero que este trabajo, fundado más que nada en la experiencia personal, contribuya a crear comisiones que estudien y proyecten las ansiadas reformas, y que éstas se vean plasmadas en un cuerpo legal que contemple los intereses de todas las partes, teniendo en mira los grandes objetivos nacionales, enunciados en la Constitución Nacional.

IV. BIBLIOGRAFÍA

- Allende, Guillermo, Tratado de las servidumbres, 1969.
Bielsa, Rafael, Derecho administrativo, t. IV, cap. II, 1955.
Bielsa, Rafael, Restricciones y servidumbres administrativas, 1923.
Bueno Ruiz, Antonio, Servidumbres administrativas. Necesidad de su publicidad. Buenos Aires, 1974, Aporte al II Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1974.
Diez, Manuel M., Derecho administrativo, 1953.
Mariani de Vidal, Marina, Curso de derechos reales, Buenos Aires, 1976.
Marienhoff, Miguel S., Derecho administrativo, t. IV, 1973. Proyecto de ley de conductores de energía, 1960.
Tabanera, Teófilo, Aporte a la Conferencia Mundial de la Energía, 1968.

LA MULTIPROPIEDAD Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD(*) (154)

JOSÉ VÍCTOR SING

SUMARIO

I. Aclaración. II. Concepto. III. La cuestión en nuestro país. IV. La cuestión llevada al Registro.

I. ACLARACIÓN

Estas líneas nacieron porque el asunto constituyó el tema I del Sexto Congreso Nacional de Derecho Registral desarrollado en Posadas en junio de 1986. Luego de éste crecieron un tanto y salió robustecida la concepción que de aquél teníamos.

Nuestra ponencia, que obtuvo el consentimiento de la mayoría y de la minoría de la Comisión de Despacho designada, no tiene el mérito del sustento de aquellas dos expresiones numéricas (1); antes bien le corresponde el de ser o representar la única interpretación cabal que, sobre el punto, brinda nuestro ordenamiento jurídico.

Vale también reflexionar que el propósito de estas palabras - como aproximación a la problemática de la multipropiedad - es el de producir o, quizás, recordar algunas nociones que resultarán útiles a los notarios en su quehacer de fedantes; como también evitarles algún tropiezo cuando insten la inscripción de los documentos por ellos autorizados. En suma, la finalidad es de valor práctico.