



Determinación de Línea Municipal

Aunque para los Agrimensores pareciera que nos resulta obvio conocer, identificar e inclusive replantear en el terreno la denominada "Línea Municipal", se puede observar una falta de profundidad de su estudio, donde por ende nos ocasionan algunos inconvenientes cotidianos. A partir de esos inconvenientes, es que surge la propuesta de realizar este trabajo de investigación y análisis, que tiene como objetivo iniciar el debate entre los colegas y en ese debate enriquecernos intelectual y profesionalmente.

1. ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO

En primera instancia, podemos afirmar que nos encontramos estudiando un límite físico y jurídico puesto a la actividad de la Administración Pública, es decir el límite entre el interés privado y el interés público. Ese límite nos indica hasta donde puede llegar la jurisdicción administrativa de los gobiernos locales o municipales. Por esto es necesario aclarar que el derecho administrativo no tiene relaciones con el denominado derecho municipal. Este último no es otra cosa que una sección del derecho administrativo aplicable en la esfera comunal. Todo el derecho municipal es de substancia administrativa.

El interés público hace al interés de lo administrativo sobre aquellos bienes del "dominio público", entendiendo como tal al conjunto de bienes que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, pertenecen a la comunidad política pueblo, encontrándose "destinados al uso público" (directo o indirecto) de los habitantes.

Son bienes de dominio público las calles, plazas, caminos y espacios verdes (Código Civil Artículo 2340° - Ley N° 8912 y Ley N° 9533), cabe aclarar que los espacios de equipamiento comunitario no son bienes del dominio público, sino del dominio privado de las Municipalidades.

Para que dichos bienes sean del dominio público. Se requiere que la afectación se haya realizado válida y eficazmente. Al no cumplirse con dichos requisitos, dichos bienes no revestirán carácter de dominical (dominio público), pese a que los habitantes los utilice, pudiendo llegar a ser bienes particulares ilegalmente afectados al uso público, con lo cual de tal ilegalidad no adquieren el carácter dominical.

Las vías públicas deben ser deslindadas respecto de las propiedades privadas que con ellas lindan. De esta forma se establecerá hasta donde se extiende la vía pública y hasta donde la propiedad particular lindera.

La operación mediante la cual la Administración Pública Municipal fija el límite entre la vía pública (calle o camino) y los predios colindantes, llámase "alineación"

(Código Civil - Artículo 2750°). La facultad de la Administración de gobiernos locales para llevar a cabo el alineamiento de las calles y caminos constituye un poder inherente a la dominicalidad, derivado de la tutela que aquélla ejerce respecto de las dependencias del dominio público (Ley Orgánica de las Municipalidades - Ley N° 6769/58 y sus sucesivas modificaciones). Así también fue entendido por el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield, al disponer que "el deslinde de los fundos que dependen del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa".



Las Municipalidades tienen como uno de sus tantos deberes, el mantener el trazado y uniformidad de las vías públicas, lo cual se vincula con la estructura de los centros de población.

Cabe aclarar que no debe confundirse la operación de "alineación" (como término jurídico con la "delimitación". Ambas operaciones se refieren a la fijación de los límites de bienes dominicales en relación con bienes privados colindantes. Pero se refieren a distintas especies de bienes públicos. La "delimitación" trata sobre bienes públicos de origen "natural", como ser ríos, lagos, mares, etc (determinación de línea de ribera), la "alineación" en cambio se vincula con los bienes declarados públicos por las leyes y cuya existencia u origen depende de un hecho humano o antrópico (calle, camino, etc).

Debe aclararse que la diferencia entre los conceptos de "delimitación" y "alineación" no es solo de terminología, sino de fondo. La delimitación es "declarativa de dominio" en tanto que alineación puede ser "constitutiva" o "traslativa de dominio", dando lugar mediante el procedimiento legal a una adquisición de terrenos para la apertura de nuevas calles, caminos o para el ensanche de los existentes. Entendiendo como tal procedimiento a una cesión gratuita a través de Plano de Mensura y División o a una Expropiación a través de un Plano de Mensura.

De lo descripto se desprende que ningún frentista privado colindante con calles o caminos públicos, debe realizar el inicio de obras sin que previamente la Administración Pública haya establecido los límites de esa Línea Municipal, fijando de esta manera la "Línea de Edificación" *(ver nota al pie). En otras palabras, estos antecedentes legales dan pie a la exigencia del Certificado de Amojonamiento, como sucede en muchos Municipios de la Provincia de Buenos Aires, con el cual se podrían haber evitado algunos inconvenientes.

2. ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA AGRIMENSURA

Obviamente, no entraremos aquí a discutir la terminología, conceptos y contenido de lo expresado en el punto anterior, pues bien es sabido que nuestra base de la Profesión se apoya en lo jurídico y en lo geométrico, resultando la combinación de ambas temáticas el contenido de la Agrimensura.

Es conocido por todos los Agrimensores, los distintos inconvenientes que a diario nos encontramos, al realizar una mensura, entre los cuales intento describir los más comunes:

Invasión a la vía pública en trama rural, urbana y suburbana generando litigios entre las comunas y particulares,
Invasión de vía pública en Autopista, Rutas y Caminos provinciales que atraviesan los cascos urbanos y rurales, generando conflictos interjurisdiccionales Municipio-Vialidad Provincial, Municipio-Vialidad Nacional, Municipio-Concesionarios, etc,
Tendido de redes de infraestructura, tales como gas, agua corriente, pavimentos, energía eléctrica, cloacas, alumbrado público, paradas de colectivos, etc,
Construcciones privadas mal emplazadas, invadiendo el dominio público, etc

En el estudio de los porqué ocurre esta indeterminación precisa de ese límite,



tendríamos que analizar los procesos de urbanización que se producen, iniciándose en las aperturas de calles como nuevos fraccionamientos o como continuidad de trama urbana existente, generando en los movimientos de suelos que se realizan para los abovedados o pavimentos, tendido de redes de infraestructura de servicios públicos, construcción de aceras en ochavas, ampliación de caminos, etc; el desplazamiento de los mojones esquineros o inclusive la desaparición de los mismos.

La falta de intervención de Profesionales con incumbencias, en la determinación de la ubicación de las parcelas, previa a la implantación de construcciones privadas, dada la no obligatoriedad de presentación del Certificado de Amojonamiento para obras nuevas en algunos Municipios, generó un conflicto entre los intereses privados y públicos. Tomando como "si fuera un principio indiscutible" por parte de los vecinos, el apoyarse en la parcela lindera o frentista calle por medio, en la ubicación de sus terrenos. Surgiendo de esta manera no solo problemas de invasión al dominio público, sino también al dominio privado.

* (Recién terminamos de tocar el término "Línea de edificación", que muchas veces se confunde con el término Línea Municipal. Cabe aclarar que la línea de edificación, es la línea por la cual cada comuna establece para una parcela, un límite a partir del cual se encuentra permitido la construcción. En algunos casos al no exigirse retiros de frente o fachada esta línea coincide con la línea municipal y en otros no, dependiendo de las proyecciones y/o previsiones de futuro ensanche de las calles; y en otros casos por condicionamientos establecidos en los Códigos de Planeamiento de cada comuna, con el objeto de ampliar visualmente el espacio urbano entre líneas de edificación frentistas de una misma calle).

Como mencionáramos anteriormente, el avance de la urbanización, hizo que se perdieran los puntos de arranques de las mensuras originales de las grandes extensiones de superficies (estancias, chacras, etc), imposibilitando una determinación precisa y exhaustiva en los distintos fraccionamientos.

Por ello es menester definir la denominada "Línea Municipal" con el siguiente concepto:

"Línea Municipal es la divisoria entre el dominio Público y el dominio Privado", más adelante con el estudio de casos veremos si esta definición se corresponde con el hecho y el derecho. Seguramente esta definición provocará discusiones entre los colegas, y bienvenidas sean, por que de allí justamente, del discernimiento, saldrán a luz otras interpretaciones que seguramente tendrán tanta validez como la aquí expresada. Pero para defender esta definición, es que a continuación expondré el análisis de 4 (cuatro) casos, que afirman o confirman lo expresado.

3. ESTUDIO DE CASOS

CASO A

En esta situación planteada, se refiere a un macizo urbano rodeado de calles, donde se visualizan por lo menos dos planos de orígenes que modifican el estado parcelario.



El origen antecedentes trata de la creación de la Quinta 68, rodeada por las calles El Agrimensor, La Mensura, El Teodolito y El Mojón, donde surgen "n" cantidad de parcelas entre ellas las 2, 3 y 4.

A través de un Plano de Mensura se cede la calle El Jalón, originándose las manzanas 68a y 68b. Pareciera en una primera visual que la parcela 3 pasa de tener un solo frente sobre la calle El Agrimensor, a tener otro nuevo frente sobre la calle El Jalón; con lo cual el propietario de la parcela 3 pretende requerir un nuevo número domiciliario en la Municipalidad, con el objeto de lograr otro acceso a su predio.

Este es un caso muy común que se presenta en las áreas urbanas y suburbanas de las comunas del Area Metropolitana de Buenos Aires.

Expondremos los motivos por los cuales el citado frente es pretendido en forma irregular y no es una línea municipal, y si es un eje medianero o divisorio:

- En la hipótesis planteada por la pretensión del propietario de la parcela 3, si la misma se le diera curso favorable, el Municipio debería exigirle la construcción de las veredas frentistas a su propiedad, ocasionando una superposición en los deberes y responsabilidades que tiene cada frentista, en la mantención de su acera (Ley Orgánica de las Municipalidades – Ley N° 6769/58 y sus sucesivas modificaciones). Es decir que el propietario de la parcela 6 tendría una responsabilidad compartida con el propietario de la parcela 3, y este último con el propietario de la parcela 12. ¿Cuál sería el límite físico de dicha responsabilidad, ante un eventual accidente peatonal producido en dicha superposición?

En otro aspecto los frentistas propietarios de las parcelas 6 y 12 tendrían una restricción al dominio en el acceso vehicular a su propiedad (se visualiza en el gráfico Caso A la superposición indicada con rayado oblicuo).

- Desde el punto de vista del Catastro Físico, el origen de la parcela 3 tiene un solo frente lindando al NE con calle El Agrimensor, y linda al SE con parcela 4, al NO con parcela 2 y en su contrafrente al SO con la parcela de origen lindera (anterior de la división por la cual se crearon las manzanas 68a y 68b).

- Desde el punto Dominial, el título de la parcela 3 indica que posee un solo frente sobre la calle El Agrimensor, transcribiéndose en el Título de Propiedad lo que surge del Plano de origen.

- Desde el punto de vista del Catastro Económico, al calcular la Dirección de Catastro Provincial, la valuación fiscal de la tierra, aplicó las tablas para una parcela con un solo frente, y no se puede modificar ese cálculo por una modificación parcelaria producida en una parcela lindera, ajena a la parcela 3.

Con lo cual la definición "no siempre la divisoria entre el dominio Público y el dominio Privado es la Línea Municipal", se adecua perfectamente a este caso.



CASO B

En este ejemplo planteado, se trata de un macizo urbano rodeado de calles, donde se visualizan por lo menos un plano de origen.

A través de un Plano de Mensura y División, por aplicación de la Ley N°8912, se cede un Espacio Verde con nomenclatura catastral de Parcela 13.

Expondremos los motivos por los cuales los frentes de la parcela 13 lindan, a través de las Líneas Municipales, con las calles La Mensura y El Teodolito:

- Por ser el Espacio Verde un predio perteneciente al Dominio Público, y por ende en la esfera Municipal (Ley N°9533 – Traspaso de Bienes del Dominio Provincial al Municipal), la comuna entra en las generales de la ley, y está obligada a construir y mantener en estado la acera frentista de la parcela 13.
- Desde el punto de vista del Catastro Físico, el origen de la parcela 13 tiene dos frentes lindando al SE con calle La Mensura, al S con ochava, al SO con calle El Teodolito, al NO parcela 14 y al NE parcela 12.
- Desde el punto Dominial, el título de la parcela 13 indica que posee dos frentes sobre las calles La Mensura y El Teodolito, transcribiéndose en el Título de Propiedad lo que surge del Plano de origen.
- Desde el punto de vista del Catastro Económico, en este caso no posee valuación por el destino y dominio específicos de la parcela 13.

Ahora bien, el propietario de la Parcela 14 y el propietario de la Parcela 13 no pueden tener accesos a su propiedad por otro frente que no sean los expresados en su Plano de Origen y en sus títulos de propiedad. Caso contrario, si los límites entre la parcela 13 y las parcelas 12 y 14, fueran aceptados como Línea Municipal, entonces deberíamos considerar al Espacio Verde, como un dominio Público donde estaría permitido la circulación de vehículos

En el análisis de este nuevo caso, deberíamos ajustar la definición de Línea Municipal "La Línea Municipal es la divisoria entre Dominio Público con destino de plazas y espacios verdes y el Dominio Público con destino de vías de circulación vehicular y peatonal".

CASO C

En este otro ejemplo planteado, se trata de dos macizos urbanos rodeados de calles, donde se visualizan por lo menos dos planos de origen.

A través de un Plano de Mensura y División, se origina la Manzana 64, cediendo media calle, definiendo de esta manera la línea municipal sobre la calle El Jalón. Media calle por medio se ubica el predio de la parcela 4, la cual por no haber cambiado su estado parcelario, mantiene las características de su parcela de origen, y se encuentra alambrada en el perímetro acorde a los límites que indica su Plano y su Título de Propiedad.



Expondremos los motivos por los cuales el límite de la parcela 4 en su rumbo NO, no es Línea Municipal, y es eje divisorio o medianero:

- Al cederse la media calle El Jalón, quedó automáticamente afectada la Parcela 4, en la previsión de media calle a ceder, quedando restringida la posibilidad de implantación de una construcción en el sector indicado con rayado oblicuo en el Gráfico del Caso C, surgiendo de esta manera un nuevo límite, denominado Línea de Edificación. Cabe aclarar que por aplicación de la Ley N° 8912, los Municipios podrían requerir ante la presentación de un Plano de Obra en la parcela 4, la apertura de la media calle, por entenderse que con la aprobación de dicho Plano se estaría materializando el uso requerido.

- Desde el punto de vista del Catastro Físico, el origen de la parcela 4 tiene dos frentes lindando al NE con calle El Agrimensor, al SO con calle El Teodolito, al NO con la parcela de origen lindera (anterior de la división por la cual se cedió la media calle El Jalón) y al NE más terreno de la manzana 65.

- Desde el punto Dominial, el título de la parcela 4 indica que posee dos frentes sobre las calles El Agrimensor y El Teodolito, y que el rumbo NO no linda con calle, transcribiéndose en el Título de Propiedad lo que surge del Plano de origen.

- Desde el punto de vista del Catastro Económico, al calcular la Dirección de Catastro Provincial, la valuación fiscal de la tierra, aplicó las tablas para una parcela con dos frentes, y no se puede modificar ese cálculo por una modificación parcelaria producida en una parcela lindera, ajena a la parcela 4.

- Como resultado de lo expresado anteriormente, el Municipio no puede exigirle al Propietario de la parcela 4 la construcción de la acera, por no ser dicho límite Línea Municipal.

En el análisis de este nuevo caso, deberíamos ajustar la definición de Línea Municipal a "no siempre la divisoria entre el dominio Público y el dominio Privado es la Línea Municipal".

CASO D

En este último ejemplo propuesto, se trata de un macizo urbano rodeado de calles, donde se visualizan por lo menos un plano de origen.

A través de un Plano de Mensura y División, se origina la Manzana 67 cediéndola al dominio Público.

Expondremos los motivos por los cuales los frentes de la Manzana 67 lindan, a través de las Líneas Municipales, con las calles El Agrimensor, La Mensura, El Teodolito y El Mojón:

- Las características dominiales de las Plazas son similares a los Espacios Verdes, radicando su diferencia en la denominación en la data de su origen. Con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 8912 se denominaban Plazas y con posterioridad Espacios Verdes, pasando ambas designaciones al Dominio Público Municipal por aplicación de



la Ley N° 9533. La comuna entra en las generales de la ley, y está obligada a construir y mantener en estado la acera frentista de la manzana 67.

· Desde el punto de vista del Catastro Físico, el origen de la manzana 67 tiene cuatro frentes lindando al SE con calle La Mensura, al SO con calle El Teodolito, al NO calle El Mojón y al NE calle El Agrimensor.

· Desde el punto Dominial, el título de la manzana 67 indica que posee cuatro frentes sobre las calles La Mensura, El Teodolito, El Mojón y El Agrimensor transcribiéndose en el Título de Propiedad lo que surge del Plano de origen.

· Desde el punto de vista del Catastro Económico, en este caso no posee valuación por el destino y dominio específicos de la manzana 67.

En el análisis de este nuevo caso, nos encontraríamos ante una situación similar al caso B, pudiendo aplicar la misma definición de Línea Municipal "La Línea Municipal es la divisoria entre Dominio Público con destino de plazas y espacios verdes y el Dominio Público con destino de vías de circulación vehicular y peatonal".

DEFINICIÓN DE LINEA MUNICIPAL PROPUESTA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA AGRIMENSURA

Previo a sumergirnos y profundizar en la definición en si misma, debemos aclarar un concepto con respecto al Dominio de los terrenos destinados a Equipamiento Comunitario (surgen de la Ley N°8912), la sustancial diferencia entre estos últimos y los espacios verdes es que el Equipamiento Comunitario corresponde al Dominio Privado Municipal y los Espacios Verdes al Dominio Público Municipal.

Para llegar a establecer una definición que fuera continente, de las variables que se analizaron, se interpolaron las cuatro definiciones que se ajustaban a cada caso, obteniendo una única definición :

"LA LINEA MUNICIPAL SIEMPRE ES LA DIVISORIA ENTRE EL DOMINIO PUBLICO (vías de circulación vehicular y peatonal) Y EL DOMINIO PRIVADO, pero NO SIEMPRE LA DIVISORIA ENTRE EL DOMINIO PUBLICO Y EL DOMINIO PRIVADO ES LINEA MUNICIPAL, también ES LA DIVISORIA ENTRE EL DOMINIO PUBLICO CON DESTINO DE PLAZAS Y ESPACIOS VERDES Y EL DOMINIO PUBLICO CON DESTINO DE VIAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL".

Todo lo expresado en este trabajo, es el resultado de las investigaciones realizadas y consultas con distintos profesionales, que realicé en los distintos casos que me tocó intervenir y es mi intención poner en consideración de mis Colegas las conclusiones a las que llegué.

Agrimensor Jorge Omar Guerra
Posgrado: Especialista en Gestión Ambiental Metropolitana
(Convenio Politécnico Milán-FADU)
E-mail: joguerra@speedy.com.ar