

Propuesta para la incorporación del Derecho Real de Superficie Forestal en la Ley Provincial de Colonización

Flavio M. Morales¹ & Hilda Herrera¹

(1) *Departamento de Agrimensura, Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas, Universidad Nacional de Catamarca.*

flavioagrim@arnet.com.ar

hherrera@tecno.unca.edu.ar

RESUMEN: El Código Civil Argentino incorpora en el año 2001, el derecho real de superficie forestal, creado por Ley Nacional N° 25.509 en estrecha vinculación con la Ley Nacional de Inversiones para Bosques Cultivados N° 25.080 y su modificatoria Ley Nacional N° 26432. La Provincia de Catamarca se ha adherido a la aplicación de esta última Ley mediante la Ley Provincial N° 4977. Partiendo del conocimiento de que el inmueble sobre el que se puede constituir una superficie forestal es rural, y advirtiendo que la Ley de Colonización establece que los inmuebles que se afecten a los fines de la colonización deberán constituir unidades económicas de producción en función de las distintos destinos y características que posea el área a colonizar, se considera que resultará trascendental para un colono, propietario de una parcela, que no pueda explotarla en toda o parte de su extensión, la posibilidad de constituir un derecho de real de superficie forestal a favor de un tercero que quiera explotarla. El presente trabajo tiene como objetivo presentar una propuesta de modificación de la Ley Provincial de Colonización N° 4086, para que permita al colono crear un Derecho Real de Superficie Forestal, en su parcela considerada una unidad económica.

1 INTRODUCCIÓN

En las dos últimas décadas se ha señalado a la expansión agrícola, fundamentalmente a través de los procesos de sojización, como un factor común en casi todos los estudios sobre la deforestación. Gran parte del aumento de la producción de alimentos se ha logrado a costa de miles de hectáreas de bosques. No hay estimaciones sólidas sobre la superficie de tierras agrícolas y de pastoreo que originalmente estaban cubiertas de bosques, pero lo cierto es que una gran proporción de éstos ha sido talada para dar lugar a actividades agrícola-ganaderas.

Además del fenómeno de la deforestación, que puede definirse como la pérdida de la superficie forestal, existe otro proceso de deterioro denominado degradación, que consiste en la pérdida de biomasa y da como resultado un bosque empobrecido.

La pérdida de biomasa en las masas forestales fundamentalmente en áreas tropicales tiene lugar con una tasa significativamente más elevada que la pérdida de superficie debida a la deforestación. Sin embargo, al ser un proceso menos impactante a simple vista no recibe la atención que merece.

La deforestación y degradación de las masas forestales constituyen una de las mayores amenazas para el equilibrio ecológico de todo el planeta, a la que se coloca en una verdadera situación de emergencia.

ANTECEDENTES LEGALES

El Derecho Real de Superficie Forestal

La Ley Nacional N° 25.509 sancionada el 14/11/01 y promulgada el 11/12/01, crea e incorpora al Código Civil Argentino el Derecho Real de Superficie Forestal, el que se puede constituir a favor de terceros por los titulares del dominio o condominio de un inmueble susceptible de forestación o silvicultura, de acuerdo al régimen establecido por la Ley Nacional de Inversiones para Bosques Cultivados. En el Artículo N° 2503 del Código Civil, que enumera a los Derechos Reales, se incorpora este nuevo derecho con el número 8.

Con esta incorporación como un nuevo derecho real, los titulares de dominio o condominio de inmuebles aptos para el desarrollo de la actividad forestal, pueden constituir un derecho real de superficie a favor de terceros, a los fines de

desarrollar plantaciones forestales en inmuebles de su propiedad.

El derecho real de superficie forestal es un derecho real sobre cosas propias, que se concede separadamente del dominio del suelo, y se otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno, con la facultad de:

Realizar plantaciones en un inmueble ajeno y hacer propio lo plantado.

Adquirir la propiedad de las plantaciones ya existentes en un inmueble ajeno.

Se conforma mediante escritura pública y puede ser a título gratuito u oneroso, y debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, a los efectos de su oponibilidad a terceros.

El propietario puede transferir el inmueble sobre el cual ha constituido un derecho real de superficie forestal, y en ese caso el nuevo propietario, debe respetar el derecho ya constituido; y no puede constituir sobre él ningún otro derecho real, por ejemplo hipoteca, mientras esté vigente el derecho real de superficie forestal.

Es un derecho temporal, su plazo máximo de duración es de 50 años. Se extingue por el no uso de tres años, en cuyo caso las formalidades a cumplir para la desafectación del derecho son las mismas que para la constitución e inscripción del derecho de superficie forestal.

Las condiciones para la transferencia, por ejemplo exige explícitamente la presencia de un título válido, o sea, un instrumento legal escrito que se encuentre inscripto en el Registro Inmobiliario y por ende en el organismo Catastral.

La Ley Nacional de Inversiones para Bosques Cultivados N° 25.080 y su modificatoria Ley N° 26432. Ley Provincial N° 4977.

El Derecho Real de Superficie Forestal se presenta estrechamente ligado a la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados N° 25.080, y su Decreto reglamentario N° 133/99, éstas últimas normas otorgan el marco legal a los fines de propiciar la implantación de nuevos bosques. A partir de esta legislación se promueve incentivos a la forestación y a la foresto-industria. La Ley de Inversiones para Bosques Cultivados N° 25.080, fue sancionada el 16 de diciembre de 1998 y promulgada de hecho el 15 de enero de 1999, y en su Artículo N° 1° instituye el régimen de promoción de las inversiones que se efectúen en nuevos emprendimientos forestales, y en las ampliaciones de los bosques existentes.

Las actividades que se prevén en el régimen de esta ley, son la implantación de bosques, su mantenimiento, el manejo, el riego, la protección y la cosecha de los mismos, incluyendo las

actividades de investigación y desarrollo, así como las de industrialización de la madera, cuando el conjunto de todas ellas formen parte de un emprendimiento forestal o forestoindustrial integrado. Establece que los bosques deberán desarrollarse mediante el uso de prácticas enmarcadas en criterios de sustentabilidad de los recursos naturales renovables.

Con esta norma se pretende incentivar el desarrollo socioeconómico mediante la estabilidad fiscal para los emprendimientos forestales realizados con fines comerciales o industriales, por el término de treinta años, como mínimo. Además, prevé que los titulares de proyectos de desarrollo de explotaciones forestales con una extensión inferior a las 500 ha, podrán recibir un apoyo económico no reintegrable de acuerdo a la zona en la que se emplacen, el tamaño, especie y actividad forestal a la que se dediquen.

El artículo N° 4° define el concepto de bosque implantado o cultivado: “Entiéndase por bosque implantado o cultivado, a los efectos de esta ley, el obtenido mediante siembra o plantación de especies maderables nativas y/o exóticas adaptadas ecológicamente al sitio, con fines principalmente comerciales o industriales, en tierras que, por sus condiciones naturales, ubicación y aptitud sean susceptibles de forestación o reforestación, y que al momento de la sanción de la presente ley no estén cubiertas por masas arbóreas nativas o bosques permanentes o protectores, éstos últimos definidos previamente como tales por las autoridades provinciales, salvo la existencia de un plan de manejo sustentable para bosques degradados a fin de enriquecerlos, aprobado por la provincia respectiva”.

El régimen impositivo que prevé la Ley Nacional N° 25.080, será de aplicación en las provincias que se adhieran expresamente a sus disposiciones, mediante el dictado de una ley provincial, a la que a su vez deberán adherirse los municipios.

La Ley 26432 modificatoria de la Ley 25080 de Inversiones para Bosques Cultivados, sancionada a fines de 2008, proroga por el término de 10 años los plazos previstos en la Ley N° 25.080, por lo que ésta tendrá vigencia hasta el año 2018.

Por Ley N° 4977 la Provincia de Catamarca se adhiere a la Ley Nacional N° 25.080 de Inversiones para Bosques Cultivados, y a su Decreto Reglamentario N° 133/99 por la que se instituye un régimen de promoción de las inversiones que se efectúen en nuevos emprendimientos forestales y en las ampliaciones de los bosques existentes.

Esta ley provincial establece en su Artículo N° 2° las siguientes exenciones respecto de impuestos

provinciales para las actividades comprendidas en Ley N° 25.080:

a. Declárense exentas del pago del impuesto de sellos las actividades contempladas en el régimen de la citada Ley, quedando comprendidas asimismo, la aprobación de estatutos y celebraciones de contratos sociales, contratos de fideicomiso, reglamentos de gestión y demás instrumentos constitutivos y su inscripción, cualquiera fuere la forma jurídica adoptada para la organización del emprendimiento, así como su modificación o las ampliaciones de capital y/o emisión y liberalización de acciones, cuotas partes, certificados de participación y todo otro título de deuda o capital a que diere lugar la organización del proyecto aprobado en el marco de esa Ley;

b. Declárase exenta del pago del impuesto inmobiliario, a la superficie efectivamente ocupada por el bosque implantado y la aledaña afectada al proyecto.

c. Declárase exenta del pago al impuesto sobre los ingresos brutos u otro que lo reemplace o complemente en el futuro que graven la actividad lucrativa desarrollada con productos provenientes de los proyectos provinciales beneficiados por la Ley N° 25.080.

Establece además, que el Ministerio de Producción y Desarrollo es el organismo de aplicación de la norma a través de la Dirección Provincial de Agricultura, y solicita a los Municipios a dictar normas en consonancia con la presente Ley.

Con esta legislación se pretende promover esta actividad a partir de los conceptos de estabilidad fiscal, lo que significa para las personas físicas o jurídicas sujetas a este régimen de inversiones, la carga tributaria total determinada al momento de la prestación del proyecto, no podrá verse incrementada como consecuencia de aumentos en los impuestos y tasas cualquiera fuera su denominación en el ámbito nacional, provincial o municipal, o por la creación de otras nuevas, a excepción del impuesto al valor agregado a bienes o servicios destinados a la inversión forestal del proyecto.

En síntesis, de acuerdo a los lineamientos generales de la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados, se la puede identificar como una herramienta muy importante para el desarrollo de las economías regionales y su aplicación permitirá general mayores puestos de trabajos, proteger los suelos de la erosión eólica e hídrica, y preservar los bosques nativos.

BREVE DESCRIPCIÓN SOBRE LA COLONIZACIÓN EN LA PROVINCIA DE CATAMARCA

A partir de la creación del Consejo Agrario Nacional (CAN) en el año 1940, que tenía por objetivo fundamental poblar el interior del país, racionalizar las explotaciones, subdividir la tierra, estabilizar la población rural sobre la base de la propiedad de la misma y mejorar su calidad de vida, se cimentaron las bases de un verdadero plan agrario nacional.

La provincia de Catamarca, mediante la Ley N° 1250/42 adhirió a dicho plan dando facilidades impositivas a los adquirentes de parcelas del CAN, que vivan en ellas con sus familias y las cultiven por cuenta propia.

El proceso colonizador en nuestra provincia en realidad tuvo sus comienzos efectivos varios años después, ya que los problemas motivados en la falta de agua para riego retardaron el proceso.

En esos tiempos, el mayor problema que tenía el Estado era dar soluciones a los graves problemas que existían fundamentalmente en la Zona Este de la provincia en cuanto al agua para riego y para el consumo de las poblaciones.

En la década del cincuenta se formula un Plan de Reactivación del Este y a tales efectos se encargaron en forma definitiva los trabajos de ejecución de diques y sistemas de riego, a saber:

- Sistema Ipizca-Icaño (Dpto. La Paz)
- Sistema de Motegasta (Dpto. La Paz)
- Sistema de Alijilán –Manantiales (Dpto. Santa Rosa)
- Sistema Coyagasta -Achalco (Dpto. El Alto)
- Sistema Sumampa-Sauce Mayo (Dpto. Santa Rosa)

Estos Sistemas influyeron positivamente en varias poblaciones de esos Departamentos, ya que se lograron poner bajo sus dominios aproximadamente 12.000 ha y bajo riego 7.500 ha, lo que significaba producir un gran cambio desde el punto de vista económico-social.

El proceso colonizador en nuestra provincia se ha llevado a cabo de dos formas, una se ha desarrollado en el Este y la otra en el Valle Central. En el Este, el Estado generó colonias con infraestructura tales como, diques y canales, tierras delimitadas en las que el colono, adjudicatario de la parcela, por su cuenta debía desmontar y sistematizar, es decir que el productor por sus propios medios debía hacer producir a la parcela, y el Estado tenía un rol fiscalizador.

En el Valle Central, en la década del setenta se crearon las Colonias de Nueva Coneta y del Valle pertenecientes al Sistema del Dique Las Pirquitas, y para el desarrollo de éstas el Estado tomo un rol

paternalista, es decir realizó muchas obras de infraestructura como dique, canales, centro cívicos, viviendas e instalación de distintos servicios, desmontes, sistematización, calles, etc. Sin entrar a valorar ambas situaciones, es conveniente aclarar que las Colonias de la Provincia cumplieron en cierta medida las expectativas previstas, pero en un tiempo mayor al esperado y con algunos inconvenientes de carácter dominial que tuvieron su origen en la lentitud de los juicios de expropiaciones, que fueron salvados en parte por la vía de la prescripción adquisitiva administrativa en las colonias salvo en la Colonia Alijilán Manantiales. Con la construcción de los diques y sistemas de riego se crearon las Colonias de: Icaño, Motegasta, Achalco, Alijilán Manantiales y Los Altos en la zona Este de la Provincia, y en el Valle Central la Colonia Nueva Coneta y Del Valle y en la zona oeste las colonias de Anillaco (Dpto. Tinogasta) y Huaco (Dpto. de Andalgalá). En ésta última se había previsto el riego a partir de aguas subterráneas, y en Anillaco con captación de agua del Río La Troya.

La Ley de Colonización N° 4086/84 y su modificatoria Ley N° 4899/96

La Ley Provincial de Colonización 4086 ha sido sancionada el 14 de Marzo de 1984 y promulgada el 3 de Abril de 1984, consta de XV Títulos y 54 artículos que se refieren a la autoridad de aplicación, objetivos generales de la colonización, inmuebles afectados, el parcelamiento, sistema de adjudicación, obligaciones de los adjudicatarios, derechos de los adjudicatarios, del precio y forma de pago, de la conclusión de las adjudicaciones, del título de propiedad y sus caracteres, de los ocupantes, infracciones y sanciones, de la colonización de las tierras de los particulares, afectación de latifundios y minifundios al régimen de colonización y disposiciones transitorias.

A los fines de su ejecutividad la ley ha sido reglamentada por sendos decretos del poder Ejecutivo Provincial en distintos momentos.

La Ley 4899 modificatoria de la Ley 4086, además de ampliar algunos objetivos en el concepto de reactivación social y económica, posibilita el acceso a la tierra a personas jurídicas y también enumera de manera taxativa con respecto a los que no podrán ser adjudicatarios de tierras.

Los objetivos fundacionales de la Ley, entre los más trascendentes es el de permitir el acceso a la tierra y mejoramiento de calidad de vida del campesino marginado, concurrencia estatal al desarrollo agropecuario para evitar la

desintegración de la familia rural y la consiguiente despoblación de vastas áreas de nuestro campo, brindando alternativas válidas para el desarrollo integral del individuo como tal y como miembro de la comunidad en su lugar de origen.

La Ley establece los inmuebles que podrán ser afectados a los planes de colonización, y fija pautas a los fines del parcelamiento de la tierra, debiendo resultar unidades económicas de producción en función de las distintas cualidades que posee el área a colonizar.

La Ley de Colonización N° 4086/84 y su modificatoria Ley N° 4899/96, en una descripción muy general, tiene por objetivos: La justicia Social, redistribución de la riqueza, promoción de la calidad de vida del campesino marginado, posibilitar el acceso a la propiedad de la tierra a hijos de productores, profesionales y técnicos u ocupantes de la zona que garanticen una adecuada explotación; y fue la base en la que se sustentó para ejecutar asentamientos en parcelas para pequeños productores, con el propósito de mantener a las familias rurales en el campo.

No es nuestra intención valorar la efectividad que tienen las colonias como polos de desarrollo en sus lugares de asentamiento, a pesar que se puede inferir que en cierta forma propendieron a iniciar estos procesos de crecimiento, por ejemplo se puede citar a las Colonias Los Altos y Alijilán Manantiales ubicadas en el Departamento Santa Rosa que en las últimas décadas tuvieron un fuerte impacto en este, que sin dudas es el departamento de mayor desarrollo y riqueza agro-ganadera de la provincia.

También es importante destacar que por no tener información cierta y actual, no se conoce las distintas actividades agropecuarias que en estas se realizan, no hay información sobre las superficies plantadas ya sea por cultivos estacionales o permanentes. Es decir en el área de colonias no se tiene información segura sobre todos los aspectos que hacen al sector mano de obra ocupada, maquinarias, mejoras, superficie efectiva bajo riego, comercialización, etc.

El Estado Provincial en base a lo normado por la Ley de Colonización, ha llevado adelante el proceso de transferencia dominial para los colonos que cumplieron con lo ordenado por la norma. Se desconoce efectivamente cuantos colonos accedieron a su título de propiedad, ya que desde la Dirección Provincial de Colonización se elevaron en su oportunidad y en distintos momentos los certificados para escrituración a la Escribanía Mayor de Gobierno y ésta por algún motivo no devolvió la información respecto a la ejecución del trámite de transferencia dominial por escritura pública.

Se puede deducir, que un alto porcentaje de parcelas de las distintas colonias fueron efectivamente transferidas por escritura, pero como se ha señalado, se desconoce exactamente su número.

Con respecto al sistema de adjudicación de parcelas, la ley prevé dos mecanismos; por concurso y por adjudicación directa además de las condiciones que deben reunir los postulantes.

El Título VI – Artículo 18° - Obligaciones de los Adjudicatarios, establece:

1 - Trabajar y explotar la parcela asignada personalmente o con colaboración directa de los miembros de la familia, haciendo de ello su ocupación habitual y principal.

2 - Cumplir las normas generales de explotación que imparta la Autoridad de Aplicación referidas al uso racional de los recursos.

3 - Mantener la individualidad del predio y la integridad de las parcelas.

4 - Proporcionar a la Autoridad de Aplicación todos los datos y la información que esta le solicite referidas a la colonización.

5 - No ceder sus derechos bajo cualquier forma que indique desprenderse de la Dirección de Explotación, sin el consentimiento previo y expreso de la Autoridad de Aplicación.

6 - Efectuar los pagos de los servicios financieros correspondiente a la adjudicación del predio en los plazos y formas estipulados a esos efectos.

7 - Conservar en buen estado las mejoras existentes en la parcela y abstenerse de realizar obras o trabajos que puedan ser perjudiciales a las actividades del vecino.

8 - Participar en los trabajos comunes de bien general para la región.

9 - Realizar los trabajos e introducir las mejoras que establezca la reglamentación en forma tal de asegurar una adecuada explotación.

10 - En caso de parcelas con vivienda el grupo familiar deberá residir en la misma.

Como se observa en la enumeración de estos incisos, el colono adjudicatario debe trabajar la parcela asignada de manera personal o con su grupo familiar, debe mantener la individualidad del predio y la integridad de las parcelas, es decir que no puede subdividirla, tampoco puede ceder sus derechos bajo ninguna forma que signifique desprenderse de la dirección de explotación, sin el consentimiento previo y expreso de la autoridad de aplicación.

El Título X, se refiere al título de propiedad y sus caracteres, y al respecto establece:

ARTICULO 30° - El adjudicatario tendrá derecho al título traslativo de dominio de la parcela cuando concurren las siguientes condiciones:

1 - Cumplimiento satisfactorio de las obligaciones dispuestas en el artículo N° 18° de la presente Ley.

2 - Transcurso del término de 5 años a partir de la fecha de celebración del contrato de adjudicación.

3 - Amortización del 60% del precio de venta.

ARTICULO 31° - Por el saldo del precio se constituirá hipoteca en primer grado en favor de la Provincia. A solicitud del adjudicatario podrá autorizarse una hipoteca ulterior de grado preferente, de conformidad a lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 3135 del Código Civil, a favor de Entidades Crediticias Oficiales.

ARTICULO 32° - Otorgado el título de dominio de la parcela a favor del adjudicatario, la misma no podrá ser subdividida por actos entre vivos ni "mortis causa" de conformidad con el segundo párrafo del artículo N° 2326 del Código Civil. Esta prohibición deberá ser incluida como cláusula especial en el título traslativo de dominio, sin término de prescripción.

El Registro de la Propiedad no inscribirá escritura de dominio ni hijuelas que violen las disposiciones del presente artículo. De efectuarse inscripciones que transgredan este precepto las mismas serán de nulidad absoluta.

ARTICULO 33° - El titular del dominio no podrá transferir la propiedad por actos entre vivos, ya sea a título gratuito u oneroso, ni arrendar o ceder la explotación del predio bajo ningún concepto hasta cinco años después de haber abonado íntegramente el precio de venta.

Si antes de transcurrido el término establecido en el párrafo anterior, el titular del dominio demostrara fehacientemente su imposibilidad de continuar con la explotación ya sea por incapacidad física o extremos excepcionales que la autoridad de aplicación considerara individualmente, esta podrá autorizar la venta del predio a otra persona que reúna las condiciones y requisitos exigidos por esta Ley para ser adjudicatarios.

ARTICULO 34° - Los sucesivos adquirentes deberán mantener la parcela sujeta a una explotación racional de los recursos y en total acuerdo a lo establecido por la Autoridad de Aplicación según el plan de colonización aplicado.

ARTICULO 35° - En caso de incumplimiento a las obligaciones, violación de las prohibiciones y restricciones previstas en los artículos 32° y 34° de la presente Ley, se procederá a la expropiación del inmueble otorgado a tal efecto, declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación los inmuebles objeto del incumplimiento.

ARTICULO 36° - Las transferencias de dominio, divisiones de condominios o subdivisiones hechas en transgresión a las disposiciones de esta Ley

serán de nulidad absoluta. La Autoridad de Aplicación denunciará al Escribano Público que las autorice ante las Autoridades pertinentes para su correspondiente sanción, sin perjuicio de las previstas en las disposiciones que regulen el ejercicio del notariado. En los títulos de dominio que se otorguen conforme a esta Ley, deberán transcribirse como cláusulas especiales las prohibiciones, obligaciones, restricciones y sanciones establecidas en la presente Ley.

En este articulado se establece en que momento y bajo qué condiciones el adjudicatario puede acceder a la escritura traslativa de dominio; por imperio de la ley se prohíbe la subdivisión de la parcela y además, le da carácter de nulidad absoluta a las inscripciones dominiales e hijuelas que se pretendan anotar en el Registro de la Propiedad Inmueble en base a lo establecido en el Artículo N° 32°.

El Artículo N° 33°, establece sobre la imposibilidad que el titular del dominio pueda transferir la propiedad, éste no puede arrendar o ceder la parcela y fija como plazo de hasta 5 años después de haber abonado íntegramente el precio de venta.

La autoridad de aplicación es la única que puede autorizar la transferencia del inmueble adjudicado a otra persona que cumpla los requisitos exigidos por la ley, esto, cuando se demuestre la imposibilidad por parte de adjudicatario de estar al frente de la explotación

El Artículo N° 35°, fija el mecanismo a seguir en el caso de incumplimiento a lo establecido en los artículos N° 32° y N° 34° de la Ley, y determina como remedio legal a estos efectos, la expropiación del inmueble dándole el carácter de utilidad pública. En este punto se debe aclarar que la parcela puede estar escriturada o en condiciones de escritura a favor del adjudicatario y por lo tanto, sustentado el incumplimiento, la figura competente a los fines de recuperar el bien inmueble es la expropiación.

El Artículo N° 36° impone el carácter de nulidad absoluta a las transferencias de dominio y el rompimiento de la integridad de la parcela; la Ley ordena a la autoridad de aplicación a denunciar al Escribano Público que autorice estos actos ante las autoridades pertinentes, y exige que en las escrituras traslativas de dominio que se otorguen se deberán transcribir como cláusulas especiales las prohibiciones, obligaciones, restricciones y sanciones establecidas en la Ley.

En el Título XII sobre las infracciones y sanciones se establece:

Artículo 39° - Todo incumplimiento de obligaciones o violación de las prohibiciones establecidas en esta Ley, su reglamentación, contrato de adjudicación o escritura traslativa de

dominio constituye infracción y es susceptible de sanción.

EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL Y LA LEY DE COLONIZACIÓN

En virtud de los conceptos primarios del Derecho Real de Superficie Forestal, éste se puede constituir a favor de terceros por los titulares del dominio o condominio de un inmueble susceptible de forestación o silvicultura. Se observa, como requisito central que debe existir escritura traslativa de dominio inscrita en los registros correspondientes para poder constituir el derecho real de superficie; aclarando que el titular dominial sigue siendo propietario sobre el total del inmueble y el superficiario lo es sólo del bosque implantado o ya existente.

Cabe recordar que el derecho real de superficie forestal es un derecho real sobre cosas propias, que se concede separadamente del dominio del suelo, y que otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno.

Teniendo en cuenta lo señalado en párrafos precedentes, y relacionando con las exigencias establecidas en el Artículo N° 32 de la Ley de Colonización, se observa que no se está fragmentando la integridad de la parcela ya que esta no se subdivide para la conformación del derecho real de superficie forestal; desde el punto de vista catastral se mantiene indemne el número de la matrícula que identifica al inmueble.

El organismo catastral a los fines de la registración de la superficie para la constitución de este derecho, deberá agregar a esta matrícula catastral algún carácter que advierta que sobre el inmueble en cuestión, se ha constituido un derecho real de superficie forestal. A estos fines, previamente se deberá registrar un plano de mensura que ubique con medidas lineales, angulares y superficiales del área a constituir un derecho real de superficie forestal, el que una vez registrado servirá al escribano actuante para la confección de la correspondiente escritura de constitución de este derecho real.

El Artículo 33° de la Ley de Colonización exige que el titular del dominio no puede transferir la propiedad por actos entre vivos, ya sea a título gratuito u oneroso, ni arrendar o ceder la explotación del predio; y desde el punto de vista del derecho de superficie forestal, el titular del dominio del inmueble no transfiere su dominio, sino que cede un derecho temporario de la superficie del terreno de una parte o del total del inmueble, es decir que sólo constituye un derecho real de superficie forestal que es temporal y que cumplido el tiempo establecido por la ley vuelve el dominio pleno de su titular.

Actualmente en nuestra provincia no existe la posibilidad de constituir un derecho de superficie forestal, por parte de los propietarios de las parcelas cuya conformación se originan en un plan de colonización. Se estima que resultaría muy importante incorporar en la Ley Provincial de Colonización la posibilidad de que los titulares de las parcelas adjudicadas con fines de la colonización en el marco de la Ley N° 4086, puedan constituir un Derecho Real de Superficie Forestal.

Justifican esta apreciación los inconvenientes actuales que existen como consecuencia de las limitaciones de agua para riego hacen complicada la implantación de cultivos intensivos y que a consecuencia de ello un buen porcentaje de la tierra de las colonias puedan quedar ociosas; situación que con el tiempo tiende a agravarse ya que siempre se priorizará el agua para consumo humano. Como ejemplo se puede citar el caso del Dique Motegasta que riega a la Colonia del mismo nombre y donde de un tiempo a esta parte un importante caudal del mismo se destina a la Ciudad de Recreo (Dpto. La Paz) a través de un acueducto, disminuyendo considerablemente el agua para riego de la Colonia; esta que inicialmente se trataba como colonia agrícola se transformó en netamente ganadera ya que sólo un 20% de la misma cuenta con agua para riego quedando aproximadamente 1500 ha para otro tipo de actividades. Idéntica situación se plantea hoy con la construcción del acueducto con origen en el Dique Pirquitas para abastecimiento de agua potable con motivo de la fuerte expansión urbana de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, que cuando entre en funcionamiento le restará un porcentaje importante de agua para riego a las Colonias Nueva Coneta y Del Valle.

Cabe mencionar que el Estado Provincial en distintos momentos en sus diferentes áreas de gobierno promueve procesos de saneamiento de títulos de campos comuneros, tal es el caso de Telarito y Carranza en el Departamento Capayán, El Jarillal en el Departamento Belén, entre otros; de estos y otros procesos el Estado adquirirá el dominio de parte de estas tierras que se pueden destinar a procesos de adjudicación en el marco de la Ley de Colonización y por ende a constituir el Derecho Real de Superficie Forestal.

Las circunstancias descriptas nos indican como válida la preparación de una propuesta para modificar el marco legal de la colonización en nuestra provincia, a los fines de que tanto los colonos propietarios de la tierra como el Estado puedan constituir un derecho real de superficie forestal como una alternativa más para la ampliación de la frontera agropecuaria.

Finalmente se considera que la constitución de éste derecho real en tierras colonizadas acarreará solo ventajas para el propietario que no pueda trabajar la tierra por falta de diversos recursos, evitando la degradación de tierras útiles para la forestación que permanecen ociosas por los motivos señalados.

CONCLUSIONES

Se propone modificar la Ley Provincial de Colonización N° 4086 y su modificatoria Ley N° 4889, para que contemple la posibilidad de constituir un Derecho Real de Superficie Forestal en parcelas ubicadas en áreas de colonización, tanto de propiedad del Estado como de los particulares.

REFERENCIAS

- Morales, F. & H. Herrera. Inclusión del derecho real de superficie forestal en el Código Tributario de la Provincia de Catamarca. *Investigaciones en Facultades de Ingeniería del NOA* .I. Editorial ECU. 419-422, 2011.
- Herrera, Hilda. El Derecho Real de Superficie Forestal. Congreso Nacional y Latinoamericano sobre Uso y Tenencia de la Tierra. 1,01-17, 2004.
- Herrera, Hilda. Posibilidades de Desarrollo del Departamento El Alto a través de la Forestación. *Revista de Ciencia y Técnica de la UNCa*. 1, 01- 14, 2003.
- Ley Nacional N° 25.080 de Inversiones para Bosques Cultivados
- Ley Nacional N° 25.509 de creación del Derecho Real de Superficie Forestal
- Ley de Colonización N° 4086 de la Provincia de Catamarca.