

**Apellido.-** Flores.

**Nombres.-** Álvaro Bautista.

**Profesión y Actividad.-** Abogado. Candidato a Especialista en Derecho Administrativo por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la U.N.L.P. Asesor Letrado en el Ministerio de Industria de la Nación.

**Representación en la Audiencia.-** Por derecho propio

**Libros del Proyecto a los que se hace referencia.-** Libro Cuarto. Título III, capítulo 4. Título V. Título VII, capítulos 1 y 3. Título XII, capítulo 1.

---

*“LA REGULACIÓN DE LAS LIMITACIONES AL DOMINIO EN RAZÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN EL PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL”.-*

Sumario: I.- Introducción.- II.- La Metodología adoptada por el Nuevo Código.- III.- La aplicación supletoria del Nuevo Código en cuestiones de vecindad, luces y vistas.- IV.- Las disposiciones en torno al “Camino de Sirga”.- V.- El uso del agua y la regulación de la caza y pesca.- VI.- Los nuevos derechos reales: las limitaciones que se contemplan.- VII.- La servidumbre de Acueducto.- VIII.- El Instituto de la Expropiación.- IX.- Reflexiones Finales.-

---

I.- Introducción.-

En este breve trabajo trataremos de abordar la cuestión de las limitaciones al dominio por razones de interés público –las cuales han sido definidas como el conjunto de medidas jurídico-legales concebidas para que el derecho de propiedad individual armonice con los requerimientos del interés público o general<sup>1</sup>- en el Proyecto de Código Civil y Comercial de La Nación. La regulación de esta temática es de vital trascendencia, debido a las implicancias que habrá de tener en el derecho administrativo y urbanístico de carácter provincial y municipal.

En tal sentido, brindaremos un análisis comparativo referido a las normas del Código de Vélez Sarsfield, los artículos del Proyecto confeccionado por la Comisión de Expertos<sup>2</sup>, y las disposiciones que se encuentran en el Proyecto elevado por el Poder Ejecutivo al Honorable Congreso de la Nación<sup>3</sup>.

Antes de comenzar a desarrollar los contenidos propuestos, es menester hacer algunas precisiones sobre el tema. En primer término debemos poner de resalto que toda la gama de limitaciones al dominio

---

<sup>1</sup> Marienhoff, Miguel. Tratado de Derecho Administrativo, Abeledo Perrot, Cuarta Edición. 1987. T° IV, pág. 19

<sup>2</sup> Decreto 191/2011. B.O. 191/2011.

<sup>3</sup> Mensaje 884/2012 7/6/2012.-

en aras del interés público, es una materia asignada al Derecho Administrativo. Por otro parte, también podemos mencionar que estas limitaciones han sido calificadas desde antaño por la doctrina, en relación al grado de restricción que efectivamente producen. Es por ello que quedan dentro de esta categoría las meras restricciones, las servidumbres administrativas, la ocupación temporánea, el secuestro, el decomiso y la expropiación<sup>4</sup>.

El cambio de paradigma que propone el Nuevo Código, en la búsqueda de adecuar el cuerpo normativo a las exigencias de un Estado Social y Democrático de Derecho, y a las nuevas realidades de la sociedad moderna, se erige como determinante para abordar correctamente el asunto. La modificación ideológica sustancial propuesta, es relevante para examinar las restricciones originadas por la protección del interés público. Sin lugar a dudas, nos hallamos en presencia de una de las manifestaciones más concretas de la relación “público-privado”, la cual subyace en la esencia de todo lo político<sup>5</sup>.

Por último, también haremos referencia a las nuevas manifestaciones de propiedad que son reguladas por el proyecto. Si bien no encuadran en ninguna de las limitaciones anteriormente mencionadas, tienen la nota característica de que se encuentran fuertemente reguladas por normas de derecho público, lo cual justifica que tangencialmente abordemos esta temática.

## II.- La Metodología adoptada por el Nuevo Código.-

La contemplación de las limitaciones al dominio por razones de interés público se encuentra prevista en el capítulo 4° del Título III, ubicado en el Libro Cuarto relativo a los Derechos Reales. El capítulo se titula “Limitaciones al Dominio”, a diferencia de lo que acontece en el Título V del Código vigente, el cual se denomina “De las restricciones y límites del dominio”. En este aspecto consideramos que la alusión “limitaciones”-que trasunta un concepto de índole gnérica-, comprende también a la categoría de las meras restricciones, justificándose de tal modo la desaparición del término “de las restricciones”.

La piedra angular en la cual gozan de sustento aquellas restricciones al dominio, se halla en el Artículo 1970, el cual -como veremos más adelante-, guarda cierta similitud con el artículo 2611 del Código de Vélez Sarsfield. La norma referenciada, de conformidad al Proyecto elevado por el Poder Ejecutivo, prescribe lo siguiente:

*ARTÍCULO 1970.- Normas administrativas. Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables*

---

<sup>4</sup> Marienhoff, Miguel. Tratado de Derecho Administrativo, Abeledo Perrot, Cuarta Edición. 1987. T° IV, pág. 22; Bielsa, Villegas Basavilbaso, Benjamín “Derecho Administrativo” T° 6°, pág. 55, Diez, Manuel María “Derecho Administrativo” Bibliográfica Ameba. Año 1980. Pág 204.

<sup>5</sup> Freund, Julien ¿Qué es la Política? Editorial Struhart & Cía. Año 2003

*en cada jurisdicción. (Oración que no se encontraba en el proyecto original)*

*Los límites impuestos al dominio en este Capítulo en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.*

Del nuevo texto se desprende que existe una cierta correlación con el actual art. 2611<sup>6</sup>. Observamos que el artículo es encabezado el título “Normas Administrativas”, evidenciando una clara postura en torno a la naturaleza de estas limitaciones. En relación a ello, el nuevo texto afirma nuevamente que este tipo de cuestiones se encuentran regidas por el derecho administrativo.

Con el objeto de reforzar el carácter imperante de las normas de índole administrativas en materia de restricciones en aras del interés público<sup>7</sup>, el artículo incorpora dos aspectos de suma importancia para comprender la lógica del nuevo cuerpo normativo.

En tal sentido se consolida el carácter estrictamente local que reviste la regulación del aprovechamiento y uso de los inmuebles. Al prescribir que las prerrogativas en torno a la utilización de los bienes inmuebles deberán ser ejercidas de conformidad a las normas administrativas aplicables, resalta aún más las extensas facultades con las que cuentan las provincias (y sus municipios), las cuales poseen raigambre constitucional<sup>8</sup>. Esta manda que estipula el nuevo artículo 1970, es una oración incorporada por el proyecto elevado por el Poder Ejecutivo dado que no se hallaba presente en la redacción original.

En este orden de ideas consideramos que la intención que se desprende del nuevo texto, radica en delegar en forma excluyente a los gobiernos locales las prerrogativas atinentes a contemplar las coyunturas vernáculas que se susciten en sus jurisdicciones. En relación a ello, cada gobierno podrá adecuar el uso de sus inmuebles de conformidad a las necesidades que vayan surgiendo.

A modo de ejemplo, podemos citar la situación que se da en la Provincia de Buenos Aires. La regulación de la utilización del suelo está regida por el Decreto-Ley 8912/77<sup>9</sup> -relativa al ordenamiento territorial urbano-, el Código Rural<sup>10</sup> y la ley 10707<sup>11</sup> atinente al Catastro Territorial. Estos cuerpos normativos revelan que la preocupación por la problemática territorial ha preexistido a la regulación que pretende el nuevo Código, aunque desde ya, nos manifestamos a favor de la inclusión de la presente cláusula.

---

<sup>6</sup> Art. 2611. Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo.

<sup>7</sup> Con referencia a esto se ha dicho que la disposición del Art. 2611 tiene un hondo contenido social, y es la única que introduce el concepto de utilidad pública en como causa determinante de las restricciones al dominio privado en el Código Civil (Bergada Mugica, “Restricciones al Dominio Privado”, citado por Villegas Basavilbaso, Benjamín “Derecho Administrativo” T° 6°, pág. 47

<sup>8</sup> Artículo 121, 122 y 123 de la Constitución Nacional.

<sup>9</sup> B.O. 28/10/1977.

<sup>10</sup> B.O. 6/12/1983.

<sup>11</sup> B.O. 5/12/1988.

Otra novedad que presenta el principio general sobre las limitaciones como consecuencia del interés público, esta representada por la agregación del segundo párrafo. Aquí la premisa que sienta el proyecto es fundamental para comprender el desarrollo de los demás artículos del Título IV, en virtud de que le otorga a estas normas el carácter de subsidiarias, es decir, que aquellas tendrán operatividad siempre y cuando las reglamentaciones administrativas no se ocupen de estas cuestiones. Por ello, entendemos que con esta adhesión han quedado aún más consolidadas las vastas prerrogativas con las que cuenta el derecho público provincial (más precisamente en lo concerniente al dictado de normas relativas al poder de policía y en materia urbanística).

Con una cierta analogía a lo expuesto más arriba, las relaciones de vecindad han sido objeto de diversas regulaciones en el ámbito de las jurisdicciones provinciales y municipales. En este orden de ideas, en la Provincia de Buenos Aires existen dos ordenamientos jurídicos que se encargan de legislar sobre aquellas; la ley 8031 de Faltas Provinciales y el Decreto-Ley 8871 atinente a Faltas Municipales. Asimismo, además de la regulación legislativa anteriormente referenciada, la temática relativa a las faltas y las relaciones de vecindad ha merecido reconocimiento constitucional<sup>12</sup> en esta provincia, aunque a casi 20 años de su entrada en vigencia continúa siendo una deuda su implementación.

Una interpretación correcta de esta norma –cuyo principio como ya dijimos se expande en el articulado posterior–, confirma que el nuevo Código no ha querido establecer una suerte de presupuestos mínimos<sup>13</sup> para regular las limitaciones al dominio motivadas por el interés comunitario. A nuestro juicio, si hubiera existido tal intención, se habrían avasallado una de las manifestaciones más nítidas en torno a las autonomías provinciales y municipales.

Otra de las características salientes sobre este tipo de limitaciones los constituye el artículo 1971. Textualmente estatuye lo siguiente “*ARTÍCULO 1971.- Daño no indemnizable. Los deberes impuestos por los límites al dominio no generan indemnización de daños, a menos que por la actividad del hombre se agrave el perjuicio*”. Si bien siempre existió consenso doctrinario<sup>14</sup> y jurisprudencial en tono a la no procedencia de indemnización alguna por este tipo de restricciones, al parecer el nuevo codificador consideró oportuno resaltar esta cualidad de las limitaciones en aras del interés público.

En torno a la improcedencia de la indemnización en estos casos, es necesario plantear algunas reflexiones. La alusión “deberes impuestos” deja traslucir la idea de que la tolerancia de los ciudadanos

---

<sup>12</sup> “Art. 166.- Administración de Justicia ... Asimismo podrá establecer una instancia de revisión judicial especializada en materia de faltas municipales.”; Art. 174.- La ley establecerá, para las causas de menor cuantía y vecinales, un procedimiento predominantemente oral que garantice la inmediatez, informalidad, celeridad, accesibilidad y economía procesal. Se procurará, con preferencia, la conciliación.

<sup>13</sup> Artículo 41 y 42 de la Constitución Nacional (vgr. Leyes 24240 y 25675)

<sup>14</sup> Ver Bielsa, Rafael “Derecho Administrativo” Ed. Depalma. Año 1956 T° IV pág. 324 Villegas Basavilbaso, Benjamín “Derecho Administrativo” T° 6°, pág. 67;; Marienhoff, Miguel “Tratado de Derecho Administrativo”. Abeledo Perrot. Cuarta Edición 1987, pág. 62

con respecto a estas limitaciones a su propiedad, importa una carga ineludible. Por último, consideramos que nunca es del todo nítido el límite en torno a cuando una restricción excede parámetros razonables- inclusive en ciertos ordenamiento territoriales algunas restricciones al interés público son verdaderas expropiaciones<sup>15</sup>-, por ello esta norma deberá ser interpretada con suma prudencia en los estrados judiciales.

### III.- La aplicación supletoria del Nuevo Código en cuestiones de vecindad, luces y vistas.-

La expansión de la subsidiariedad de la aplicación del nuevo Código en materia de relaciones de vecindad se ve reflejada en la reglamentación de las luces y vistas. Por ello podemos considerar que en este orden de ideas hay una expansión de las prerrogativas regulatorias de las entidades locales, debido a que no solo abarcan las cuestiones destinadas a tutelar al público en general, sino también a proteger a vecinos determinados.

Como bien se ve expresado en el Artículo 1978 el cual establece que *“Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de TRES (3) metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de SESENTA (60) centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante”*, y en el Artículo 1979 donde se prescribe que *“Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de UN (1) metro OCHENTA (80) centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura*, las disposiciones del nuevo Código quedan supeditadas a que en las jurisdicciones respectivas se carezca de regulación.

De lo que se desprende de estos dos artículos, no habría obstáculo alguno para que los gobiernos locales reglamenten las vistas y las luces con dimensiones inferiores a las previstas por el proyecto. Sin perjuicio de ello, consideramos que el prisma que debe guiar las regulaciones a surgir deberá ser el de la razonabilidad aplicando en torno al análisis de las medidas. Adunando a lo expuesto, también creemos oportuno decir que la modalidad en la que deberán llevarse adelante estas reglamentaciones será a través de leyes emanadas de los Congresos Provinciales y/o por Ordenanzas emanadas de los Concejos Deliberativos Municipales, en virtud de que estamos en presencia de una limitación al derecho de propiedad.

En materia de inmisiones y molestias ocasionadas por razones de vecindad, el texto del artículo 1973<sup>16</sup> del proyecto reitera en líneas

---

<sup>15</sup> Scotti, Edgardo. Legislación Urbanística de la Provincia de Buenos Aires. Ordenada y Comentada. Ed. Scotti. Año 2000.

<sup>16</sup> ARTÍCULO 1973.- Inmisiones. Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben

generales lo estipulado por el artículo 2618<sup>17</sup> del Código de Vélez Sarsfield. Sin embargo, el nuevo Código efectúa unos pequeños retoques. Por un lado, sin lugar a dudas imbuidos por el cambio de paradigma propuesto con la reforma, aparece la expresión “interés general” a los efectos de merituar este tipo de cuestiones. Se mantiene la mención al “uso regular de la propiedad”<sup>18</sup>, y además de altera el orden en el que se hallaban los criterios con los cuales debe decidir el juez. En tal sentido, se podría interpretar que el principio rector para resolver estas contingencias lo va a proporcionar el uso regular y adecuado de la propiedad.

#### IV.- Las disposiciones en torno al “Camino de Sirga”

El denominado “Camino de Sirga” es un instituto tendiente a promover, desarrollar y satisfacer las necesidades inherentes a la navegación, cuyos orígenes se remontan a la antigüedad<sup>19</sup>. Como lo marca nuestra Historia Constitucional, uno de los mayores intereses estuvo centrado en la libre navegación de los ríos, y por lo tanto, la importancia de esta institución en el Código Civil vigente fue significativa para el desarrollo de la actividad naviera. Esta situación derivó en que se encuentre regulado en los artículos 2639<sup>20</sup> y 2640<sup>21</sup>.

Los cambios operados y las nuevas circunstancias predominantes han sido fundamentales que se provoquen algunas modificaciones en relación al “Camino de Sirga” o Servidumbre de Sirga. En la reforma propuesta los artículos citados ut supra han sido condensados en una sola norma, que ha aglutinado –como lo analizaremos a continuación– la evolución que ha tenido el instituto en los últimos cien años.

---

exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas.

Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la indemnización de los daños. Para disponer el cese de la inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la producción.

<sup>17</sup> Art. 2618. Las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas.

Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la indemnización de los daños o la cesación de tales molestias.

En la aplicación de esta disposición el juez debe contemporizar las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad; asimismo tendrá en cuenta la prioridad en el uso.

El juicio tramitará sumariamente.

<sup>18</sup> No se puede soslayar la circunstancia de que este artículo fue modificado por la Ley 17.711, en la que se introdujo este concepto a fin de adecuar las disposiciones del Código a las nuevas coyunturas originadas en torno a la función social de la propiedad.

<sup>19</sup> Existen antecedentes históricos en las Institutas de Justiniano, y una regulación específica en las VII partidas de Alfonso el Sabio.

<sup>20</sup> Art. 2639. Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle o camino público de treinta y cinco metros hasta la orilla del río, o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna.

<sup>21</sup> Art. 2640. Si el río, o canal atraviesa alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva Municipalidad, el ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quince metros.

En tal sentido, el artículo 1974-que guarda una cierta analogía con el texto del Proyecto del año 1998<sup>22</sup>- dice lo siguiente:

*ARTÍCULO 1974.- Camino de sirga. El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de QUINCE (15) metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad.*

*Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.*

Una hermenéutica atinada del artículo transcrito, nos permitirá visualizar cuales han sido las modificaciones realizadas y sus fundamentos:

- 1) La primera mutación que encontramos es el reemplazo de la palabra “limitrofe”<sup>23</sup> por la de “colindante”. La sustitución de esta palabra otorga una mayor precisión en relación al sujeto que se encuentra alcanzado por la obligación que emana de esta norma. Por ende, consideramos que cuando se alude al “colindante”, se refiere a una situación de inmediación con respecto a las orillas que cita el artículo.
- 2) Se inclina por cambiar el vocablo “propietarios” por el de “dueños”.
- 3) Con la redacción actual del Código Civil se han suscitado interpretaciones divergentes con respecto a lo que se considera o ingresa en la categoría de “ríos o canales que sirven para la comunicación de agua”. En primer término se sostuvo que la servidumbre de sirga, en virtud de la finalidad para la cual había sido establecida, solamente abarcaba a predios linderos de “cursos navegables”, ya que los limitrofes a cursos en donde no sea posible la navegación estaban exentos de la restricción. Debido a ello, la más calificada doctrina administrativista<sup>24</sup>, consideró que al concepto de navegación debía ser interpretado en un sentido lato, abarcando a la navegación, flotación y pesca realizada a través de embarcaciones. En el mismo sentido se ha expresado la Corte de Suprema de Justicia de la Nación en los autos “Las Mañanitas S.A c/ Provincia de Neuquén S/ Acción Declarativa”<sup>25</sup>, en donde se enroló en la postura seguida por Marienhoff, adhiriendo al concepto de navegación lato, o en sentido legal. Por estas razones pensamos que la incorporación de la frase “orillas de los cauces y sus riberas aptos para el transporte por agua” obedece al criterio definido por el Máximo tribunal Federal en relación a la “navegación legal”, la cual ha

---

<sup>22</sup> ARTÍCULO 1914.- Camino de sirga. El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus playas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de QUINCE (15) metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad.

Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.

<sup>23</sup> Ampliar en Marienhoff, Miguel “Tratado de Derecho Administrativo”. Ed. Abeledo Perrot Tercera edición. Año 1997 T° 6°, pág. 465.

<sup>24</sup> Marienhoff, op., cit., pág 500; Villegas Basavilbaso, op.,cit., pág. 211

<sup>25</sup> Fallos 332: 1704 del 4/8/2009

sido conceptualizada como aquella que se caracteriza por servir como medio de transporte continuo para el transporte público de personas y cosas, que responda a un interés general y a una idea económica del tráfico fluvial organizado<sup>26</sup>. Por lo tanto, consideramos que pese a la desaparición de la palabra “canales” en el presente artículo, aquellos se encuentran plenamente comprendidos.

- 4) La franja destinada a cumplir con las finalidades de la Servidumbre de Sirga, también ha sido objeto de varias críticas e interpretaciones. Por un lado el artículo 2639 establece como principio general un espacio de treinta y cinco metros hasta la orilla del río o canal, distancia que puede verse reducida a quince metros si el río atravesase alguna ciudad o población a través de una autorización municipal (artículo 2640). Se objetó por un lado que el espacio sujeto a gravamen era excesivo, lo cual perjudicaba sumamente a los propietarios y dejaba espacios técnicamente improductivos e inexplorados<sup>27</sup>, y por el otro se criticó la facultad delegada a las autoridades locales<sup>28</sup>. Como ya se proponía en el Anteproyecto de Babiloni y en el Proyecto de 1998, se unificó la franja de terreno en quince metros de ancho, la cual habrá de extenderse a lo largo de todo el curso. Al ser el texto de este nuevo artículo, tomado casi literalmente del proyecto del año 1998, es necesario poner de manifiesto que la reducción a quince metros se justifica en razón de que “es adecuada para la finalidad económico-social que la justifica y de ese modo se reintegrarían a la plena explotación económica vastas extensiones del Territorio de la República”<sup>29</sup>.
- 5) En el nuevo artículo 1974, ha desaparecido la alusión sobre improcedencia de indemnización en estos supuestos. Es necesario recordar que debido a la inclusión en el texto actual de la frase “sin ninguna indemnización”-y por situarse el Camino de Sirga en el título de limitaciones y restricciones-, la doctrina civilista clásica (vgr. Lafaille, Segovia) y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>30</sup> han considerado que el instituto bajo análisis importa una restricción a la propiedad. En contra de esta tesis, se han enrolado Bielsa, Villegas, Marinehoff y Diez postulando que la naturaleza jurídica del Camino de Sirga es el de una servidumbre administrativa, debido a que afectan el carácter exclusivo del dominio. En referencia a la imposibilidad de resarcir la pérdida de la exclusividad para sustentar que se estaba en presencia de una restricción al dominio, se sostuvo que esta circunstancia no era óbice a que se considere al instituto como una servidumbre administrativa, en virtud de que el

---

<sup>26</sup> Considerandos 13) y 14).

<sup>27</sup> Marinehoff, op., cit., pág 525

<sup>28</sup> Villegas Basavilbaso, op.,cit., pág. 213

<sup>29</sup> Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio. Nota de elevación, fundamentos y legislación comparada. Abeledo Perrot. Año 1999, pág. 122

<sup>30</sup> Fallos 23: 430; Fallos 35:430; Fallos 43:403; Fallos 96:86; Fallos 128: 296; Fallos 332:1724.

carácter no indemnizable ha tenido raigambre histórico en el país<sup>31</sup>. Sin embargo, creemos que por la ubicación de éste artículo, debería interpretarse en consonancia con el artículo 1971 previamente citado, en donde se estipula como principio general que el daño no es indemnizable.

- 6) Finalmente resta decir, que el nuevo ordenamiento ha disminuido las precisiones sobre las obligaciones que pesaban sobre los propietarios. Se inclina por establecer una obligación genérica de no hacer, para evitar así un casuismo exagerado como es contemplado en el Código vigente.

V.- El uso y aprovechamiento de las aguas.- la regulación de la caza y pesca.-

En el Código actual, dentro del capítulo de las restricciones y limitaciones al dominio, se encuentran varias disposiciones vinculadas a la utilización y aprovechamiento del agua. La extensa regulación prevista en el cuerpo normativo expone la preocupación del codificador por la problemática hídrica. En tal sentido, los artículos 2641 a 2653 se encargaban de regular diversas situaciones, tales como la posibilidad de mudar el curso de las aguas, la construcción de represas, la recepción de aguas, entre otras.

A lo largo de los últimos ciento treinta años, el tema del razonable aprovechamiento del agua ha sido una cuestión de suma relevancia para los Estados locales. Las diversas vicisitudes y necesidades de las provincias, dieron lugar a una proliferación de normas sobre la regulación de los usos del agua en todas las provincias de nuestro país, en donde cada ordenamiento trato de hacer hincapié en las situaciones concretas a las que se encontraban inmersas. La atribución de competencia para el dictado de este tipo de disposiciones, la hallaban en la disposición genérica de competencias residuales contenida en actual el art. 121 de la Constitución Nacional (anteriormente era el art. 104). La reforma constitucional de 1994, le confirió a las provincias un nuevo fundamento para abarcar estas cuestiones, en virtud de lo consagrado en el párrafo final del artículo 124 el cual establece que “Corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio.”

La situación descrita precedentemente tuvo eco en los diversos proyectos de reforma del Código Civil, en donde se busco compatibilizar la extensa regulación con los lineamientos que se contemplarían en el complejo normativo. El proyecto del P.E y de la Comisión de expertos, en este tema, siguen los lineamientos planteados por el Proyecto de Código unificado de 1998.

Con el objetivo de evitar el extenso casuismo, y a fin de modernizar la técnica legislativa, el proyecto contempla una sola norma referida a las cuestiones derivadas del uso de las aguas, pudiéndose interpretar de tal manera, que en principio todo lo atinente al uso,

---

<sup>31</sup> La improcedencia de la indemnización ya contaba con antecedentes en la Legislación Indiana, y en los decretos en el período de Bernardino Rivadavia.

utilización y aprovechamiento de las aguas es competencia de las autoridades locales. Por lo tanto, las regulaciones provinciales no serían afectadas por las nuevas disposiciones. Poniendo como referencia a la Provincia de Buenos Aires, su Código de Aguas<sup>32</sup> contiene un extenso articulado donde se estipulan desde los usos y aprovechamientos del recurso natural, hasta las restricciones y limitaciones al dominio que nacen por imperio de este régimen.

En relación a lo expuesto, el artículo 1975 del proyecto establece lo siguiente: *“Obstáculo al curso de las aguas. Los dueños de inmuebles linderos a un cauce no pueden realizar ninguna obra que altere el curso natural de las aguas, o modifique su dirección o velocidad, a menos que sea meramente defensiva. Si alguno de ellos resulta perjudicado por trabajos del ribereño o de un tercero, puede remover el obstáculo, construir obras defensivas o reparar las destruidas, con el fin de restablecer las aguas a su estado anterior, y reclamar del autor el valor de los gastos necesarios y la indemnización de los demás daños. Si el obstáculo se origina en un caso fortuito, el Estado sólo debe restablecer las aguas a su estado anterior o pagar el valor de los gastos necesarios para hacerlo”*.

Del artículo citado ut supra, vemos que se han receptado los siguientes aspectos:

- a) Por regla se establece la prohibición de alterar el curso natural de las aguas.
- b) En el supuesto que existan perjudicados por la modificación de los cursos, se otorga la posibilidad de constituir obras defensivas junto con la chance de reclamar el resarcimiento por los gastos necesarios irrogados y los demás daños producidos.
- c) Si los inconvenientes se originan por caso fortuito, el Estado (reafirmando nuevamente su calidad de entidad para consolidar el bienestar general de la sociedad) será el encargado de restablecer el sentido de las aguas o pagará el valor que sea menester para poder llevar a cabo tales labores.

En el proyecto también encontramos otras disposiciones que se refieren a la naturaleza y la regulación del uso de las aguas. A modo de ejemplo podemos citar las previsiones sobre los bienes pertenecientes al dominio público y al uso del agua por parte de los particulares<sup>33</sup>. Sin

---

<sup>32</sup> Ley 12257 (B.O. 9/21999)

<sup>33</sup> ARTÍCULO 235.- Bienes pertenecientes al dominio público. Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales:

- a. el mar territorial hasta la distancia que determinen los tratados internacionales y la legislación especial, sin perjuicio del poder jurisdiccional sobre la zona contigua, y la plataforma continental. Se entiende por mar territorial el agua, el lecho y el subsuelo;
- b. las bahías, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas; se entiende por playas marítimas la porción de tierra que las mareas bañan y desocupan durante las más altas y más bajas mareas normales;
- c. los ríos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos navegables y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a las disposiciones locales. Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija la crecida media ordinaria en su estado normal. El lago es el agua, sus playas y su lecho delimitado de la misma manera que los ríos;

una explicación por parte del mensaje de elevación del Proyecto, éste elimina una disposición trascendente sobre el acceso al agua potable. El artículo 241 del Proyecto de la Comisión de expertos estipulaba lo siguiente: *Derecho fundamental de acceso al agua potable. Todos los habitantes tienen garantizado el acceso al agua potable para fines vitales.*

En relación a la caza y la pesca el Código de Vélez, si bien regulaba la cuestión a través de los medios de adquisición del dominio, ya contenía una disposición en el artículo 24549 en donde se delegaban estos asuntos a las normas de los reglamentos locales. Con un criterio aceptable, y siguiendo los lineamientos del proyecto de 1998, se erradican las disposiciones del Código atinentes a la reglamentación de la caza y la pesca, ya que esta materia es privativa del derecho administrativo, y se encuentra regulada en leyes especiales tanto nacionales<sup>34</sup> como provinciales<sup>35</sup>.

#### VI.- Los nuevos derechos reales: las limitaciones que se contemplan.-

El avance y la modernización de las relaciones humanas y la sociedad, han decantado a lo largo de la extensa vigencia del Código velezano, la aparición de las denominadas nuevas manifestaciones de la propiedad. Asimismo, el auge de los Tratados de los Derechos Humanos a partir de la segunda mitad del Siglo XX, propiciaron el reconocimiento de las reivindicaciones emanadas de los pueblos originarios de nuestro continente.

Por tal motivo, el proyecto en estudio ha decidido incluir y legislar estas problemáticas, que en el año 1871 no se hallaban presentes. Con la lectura del Artículo 1887 -el cual establece el *numerus clausus* en el proyecto de Código- se puede observar una ampliación del número de derechos reales (de aprobarse el proyecto ascenderían a ser 15).

A los efectos de éste trabajo, es preciso que hagamos algunas breves referencias sobre los nuevos derechos reales, más precisamente sobre aquellos en los cuales exista una fuerte presencia del Derecho Público:

#### La Propiedad Comunitaria Indígena.-

El tema del reconocimiento de la Propiedad Indígena no es un tema novedoso en nuestro país. La creciente problemática sostenida en

---

ARTÍCULO 239.- Aguas de los particulares. Las aguas que surgen en los terrenos de los particulares pertenecen a sus dueños, quienes pueden usar libremente de ellas, siempre que no formen cauce natural. Las aguas de los particulares quedan sujetas al control y a las restricciones que en interés público establezca la autoridad de aplicación. Nadie puede usar de aguas privadas en perjuicio de terceros ni en mayor medida de su derecho. Pertenecen al dominio público si constituyen cursos de agua por cauces naturales. Los particulares no deben alterar esos cursos de agua. El uso por cualquier título de aguas públicas, u obras construidas para utilidad o comodidad común, no les hace perder el carácter de bienes públicos del Estado, inalienables e imprescriptibles. El hecho de correr los cursos de agua por los terrenos inferiores no da a los dueños de estos derecho alguno.

<sup>34</sup> Ley 24922 (B.O. 12/1/1998).

<sup>35</sup> Ley 11477 (B.O 17/1/1994).

los últimos veinte años dio origen a varias normativas para tratar de encontrar una solución a los conflictos de intereses suscitados. En este marco, la República Argentina ha dictado la ley 23302<sup>36</sup> de política indígena, y la ley 24071<sup>37</sup> que aprobó el Convenio 168/89 referido a los Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes de la OIT. En 1994, al momento de reformarse la Carta Magna, se hizo expresa alusión a este asunto, al incorporar en el Artículo 75 inciso 17<sup>38</sup> los lineamientos generales para la protección de los pueblos originarios.

La aparición de esta nueva manifestación de la propiedad en el Proyecto del Código busca darle una solución definitiva a los graves conflictos ocasionados en el transcurso de estos años, y asimismo, hacer operativa la manda impuesta por la Constitución Nacional.

Las características más salientes del Derecho Real de Propiedad Comunitaria Indígena -normado en los arts. 2028 a 2036-, son los siguientes:

- Su titular es la comunidad indígena registrada como persona jurídica.
- La convivencia y la organización social de la comunidad, será decidida internamente por sus miembros, deberá adecuarse a los principios establecidos por la Constitución Nacional, y estará representada legalmente de conformidad a lo que estipulen sus respectivos estatutos.
- En cuanto a sus caracteres, el nuevo Código establece que es exclusiva; perpetua; indivisible e imprescriptible por parte de un tercero.
- Con respecto a la utilización y disposición, esta especie de propiedad debe guardar íntima relación con la finalidad que posee -es decir, ser utilizada de conformidad a los usos y costumbres de la comunidad-.
- No puede ser gravada con derechos reales de garantía, es inembargable e inejecutable por deudas, cumpliendo de esta manera con lo previsto por la Constitución Nacional<sup>39</sup>.
- El aprovechamiento de los recursos naturales que pueda surtir efectos sobre la propiedad comunitaria indígena, estará sujeto a la información y consulta de las comunidades.

### Los Conjuntos Inmobiliarios.-

---

<sup>36</sup> B.O. 12/11/1985.

<sup>37</sup> B.O. 20/4/1992. Sin embargo, entró en vigencia en el año 2001 cuando fue ratificado por el Poder Ejecutivo.

<sup>38</sup> Reconocer la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas argentinos.

Garantizar el respeto a su identidad y el derecho a una educación bilingüe e intercultural; reconocer la personería Jurídica de sus comunidades, y la posesión y propiedad comunitarias de las tierras que tradicionalmente ocupan; y regular la entrega de otras aptas y suficientes para el desarrollo humano; ninguna de ellas será enajenable, transmisible ni susceptible de gravámenes o embargos. Asegurar su participación en la gestión referida a sus recursos naturales y a los demás intereses que los afecten. Las provincias pueden ejercer concurrentemente estas atribuciones.

<sup>39</sup> Vale decir que actualmente rige la Ley 26160 (B.O. 29/11/2006) sobre Emergencia de Posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas comunitarias del país.

El título VII del libro Cuarto atinente a los Derechos Reales se encarga de legislar los contornos de la figura de los denominados “Conjuntos Inmobiliarios”. Según Scotti<sup>40</sup>, pueden definirse como “el sector o distrito regido por un plano u ordenamiento urbanístico particularizado que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades independientes, vinculados por un similar destino funcional, la existencia de sectores y servicios comunes, la constitución de relaciones jurídicas de carácter real y la creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunitarios”. Como característica saliente se puede decir que tiene una regulación bicéfala, dado que puede ser analizado tanto desde la óptica del derecho público como por la del derecho privado.

El fenómeno de esta nueva manifestación del derecho de propiedad aparece en nuestro país a finales de la década de 1970, alcanzando su pleno auge en los últimos años. Como no podía ser de otra manera, las vicisitudes que se fueron generando en torno a ellos y las cuestiones vinculadas a la autorización y funcionamiento de los mismos fueron absorbidas por el derecho público local. En este orden de ideas, cabe poner de resalto que la provincia de Buenos Aires fue pionera ya que en el año 1978 había comenzado embrionariamente a regular este asunto a través de los llamados “proyectos urbanísticos integrales”<sup>41</sup>.

Circunscribiéndonos al nuevo ordenamiento sujeto a análisis, el Título VII desarrolla las figuras de los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, los tiempos compartidos y los cementerios privados. El capítulo 1 a través del artículo 2073 se encarga de precisar el concepto y el alcance de la figura de los Conjuntos Inmobiliarios. Se entiende por esta categoría a *“los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquéllos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”*.

Con la definición que propone el proyecto, queda en evidencia nuevamente la tendencia de este ordenamiento en lo concerniente a la confluencia de competencias con respecto a las normas de derecho administrativo que rigen a nivel provincial y municipal. Esto obedece a la situación que ha sido expuesta más arriba, en virtud de que han sido los ordenamientos locales los que se han ocupado primigeniamente de la materia. Si el Proyecto pretendería establecer parámetros mínimos a los cuales las autoridades locales deberían subsumirse y adecuarse, generaría una situación de caos en los momentos posteriores a la eventual vigencia del Código, generándose también un avasallamiento de la autonomía de los gobiernos vernáculos que gozan de plenas prerrogativas en materia de ordenamiento territorial.

Resaltando la función de las normas administrativas locales, el proyecto estipula que *“Todos los aspectos relativos a la zonas*

---

<sup>40</sup> Scotti, Eduardo. Complejos Urbanísticos y urbanizaciones especiales. ED 119-743.

<sup>41</sup> Scotti, Edgardo. Régimen de los barrios privados en la provincia de Buenos Aires. RAP 1998-6

*autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción*” (artículo 2075). Esta impronta también se refleja en el contenido del artículo 2079 en donde se establece que *“La localización de los conjuntos inmobiliarios dependerá de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables”*. Otra manifestación aparece cuando se supeditan las limitaciones reglamentarias y la constitución de servidumbres, a lo que dispongan las normas locales (artículos 2080 y 2084).

En la provincia de Buenos Aires, existen una gran cantidad de normas que se encargan de regular los llamados conjuntos inmobiliarios. Más precisamente, encuentran una reglamentación autónoma -sin perjuicio de los principios generales consagrados en el Decreto-Ley 8912/1978-, los Clubes de Campo<sup>42</sup>, los Barrios Cerrados<sup>43</sup>, y los Parques Industriales<sup>44</sup> en el ordenamiento jurídico bonaerense.

### Los Cementerios Privados.-

Como sucedió con los Barrios Privados, Clubes de Campo y demás conjuntos inmobiliarios, el fenómeno de los cementerios privados también han sido objeto de reglamentaciones por parte de las normas del derecho urbanístico local. Esto se dio debido a que todo lo atinente a la policía mortuoria fue una potestad que desde antaño estuvo en cabeza de las autoridades locales<sup>45</sup>, generando así relaciones jurídicas que quedaron bajo la órbita del derecho público. Una clara demostración ha sido la constitución del derecho real administrativo de superficie en el caso de las bóvedas cedidas a perpetuidad en los cementerios municipales<sup>46</sup>.

La paulatina delegación de actividades de interés público por parte de los entes estatales, dio lugar a la aparición de los cementerios privados, los cuales siempre han sujeto su funcionamiento a la autorización y el control por parte de las autoridades locales. Tomando como referencia a la Provincia de Buenos Aires, la Ordenanza general 221/1978<sup>47</sup> ha establecido los parámetros sobre el establecimiento, funcionamiento y recaudos de los cementerios privados.

El derrotero señalado anteriormente no ha sido desconocido por el proyecto de reforma del Código unificado, en razón de que los artículos que tratan el tema guardan cierta analogía con las disposiciones provinciales y/o municipales que principiaron sobre esta cuestión. En tal sentido, el artículo 2103 establece que *“Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la*

---

<sup>42</sup> Decreto 9406/1986 B.O. 19/1/1987

<sup>43</sup> Decreto 2568/1997 B.O. 15/8/1997 y Decreto 27/1998 B.O.2/2/1998.

<sup>44</sup> Decreto-Ley 10019/1983 B.O. 30/11/1983 y Decreto 3487/1991 B.O. 2/12/1991.

<sup>45</sup> Por ejemplo podemos citar al artículo 27 inciso 26<sup>a</sup> de la Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Buenos Aires (Decreto-Ley 6768/1958)

<sup>46</sup> Ver Botassi, Carlos A. “Dominio y Jurisdicción”, publicado en su obra “Ensayos de Derecho Administrativo”. Editora Platense. Año 2006,

<sup>47</sup> Scotti, Edgardo op., cit., pág. 103.

*inhumación de restos humanos*”. Siguiendo la impronta que se evidenció con las regulaciones de los demás conjuntos inmobiliarios, la preponderancia de las normas administrativas aplicables es significativa, en virtud de que la afectación del inmueble como cementerio privado se encuentra supeditada a la autorización que efectúen las municipalidades locales. Asimismo, la afectación acarrea efectos trascendentes, debido a que a partir de ese momento el cementerio no podrá alterar su uso ni ser gravado con derechos reales de garantía<sup>48</sup>

## VII.- La servidumbre de Acueducto.-

Guardando una cierta similitud con que hemos expuesto más arriba cuando analizamos la regulación del uso de las aguas en el proyecto, la inclusión de la servidumbre de acueducto ha sido un tema sumamente discutido, a los efectos de precisar cuál es su naturaleza jurídica. Por tal motivo, una de las críticas que se le hicieron al régimen previsto en el Código actual es la inclusión de este tipo de servidumbres en un cuerpo normativo destinado a regulares cuestiones de derecho privado, en virtud de que cuando se habla de una servidumbre de acueducto, se está en presencia de una servidumbre administrativa, regida por principios de derecho público<sup>49</sup>.

Antes de adentrarnos en el desarrollo de la servidumbre de acueducto, es necesario realizar algunas precisiones sobre la manera en la que se encuentra normado el derecho real de servidumbre en el proyecto. A diferencia de lo que ocurre con el Código vigente, el proyecto regula en pocos artículos (solamente destina veintidós) para abarcar la mencionada figura, abandonando de tal manera el detallado casuismo que reina en el Código de Vélez Sarsfield. En vez de regular minuciosamente sobre las servidumbres en particular, el proyecto opta por mencionarlas cuando hace alusión a la clasificación de las servidumbres.

Cuando el proyecto hace referencia a las “Servidumbres Forzosas”, es el momento en el cual aparece contemplada la de acueducto. En tal sentido, el artículo 2166 prescribe que *“Nadie puede imponer la constitución de una servidumbre, excepto que la ley prevea expresamente la necesidad jurídica de hacerlo, caso en el cual se denomina forzosa. Son servidumbres forzosas y reales la servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública, la de acueducto cuando resulta necesaria para la explotación económica establecida en el inmueble dominante, o para la población, y la de recibir agua extraída o degradada artificialmente de la que no resulta perjuicio grave para el fundo sirviente o, de existir, es canalizada*

---

<sup>48</sup> ARTÍCULO 2104.- Afectación. El titular de dominio debe otorgar una escritura de afectación del inmueble a efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio privado, que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble conjuntamente con el reglamento de administración y uso del cementerio. A partir de su habilitación por parte de la municipalidad local el cementerio no puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.

<sup>49</sup> Ampliar en Marienhoff, op., cit., pág 573; Villegas Basavilbaso, op.,cit., pág. 334

*subterráneamente o en cañerías. Si el titular del fundo sirviente no conviene la indemnización con el del fundo dominante, o con la autoridad local si está involucrada la población, se la debe fijar judicialmente. La acción para reclamar una servidumbre forzosa es imprescriptible”.*

En lo que hace a nuestra incumbencia, podemos observar que los lineamientos generales del artículo cuando se refiere a la servidumbres de acueducto, guarda alguna similitud con el artículo 3082<sup>50</sup> del Código vigente que se ocupa de la cuestión. El criterio para determinar la presencia de un régimen teñido por disposiciones de derecho público va a estar atado a la finalidad que posea esta servidumbre; si la beneficiaria -o fundo dominante- es “la población” estaremos en presencia de una servidumbre administrativa de acueducto. El proyecto no se expide sobre la utilidad que deberá contener esta servidumbre, debido a que se borra la alusión contenida en el Código actual, el que se hace referencia a las necesidades que manifiesten los servicios domésticos de los habitantes de un pueblo para la procedencia del instituto comentado.

Otra de las variantes que se introducen, es la expresa mención a la “autoridad local”, cuando estamos en presencia de este tipo de servidumbres. Y finalmente, el proyecto le otorga el carácter de imprescriptible a la acción para reclamar las servidumbres forzosas. De aprobarse el código, y quedar incorporada al ordenamiento jurídico nacional aquella cualidad tendrá efectos expansivos sobre las regulaciones provinciales que se realicen sobre las servidumbres de acueducto.

Como ya lo hemos sostenido al analizar los ribetes del uso del agua en el nuevo código, consideramos que por expreso mandato constitucional, siempre y cuando no existan cuestiones federales o interjurisdiccionales comprometidas, la regulación de esta materia por la conexidad a las coyunturas vernáculas, les compete a las autoridades locales.

#### VIII.- El Instituto de la Expropiación.-

Una de las particularidades que presenta el Código de Vélez Sarsfield es la mención en varias de sus normas del instituto de la expropiación, el cual desde antaño ha sido regido por principios del derecho público. La regulación prevista en el actual cuerpo normativo ha obedecido probablemente a uno de los prismas fundamentales en los que se erigió el Código Civil, que es la protección plena del derecho de propiedad. Asimismo, otra justificación la encontraríamos por el lado de la competencia judicial para resolver estos asuntos, en virtud de que las cuestiones atinentes a expropiaciones -a pesar de ser un instituto de

---

<sup>50</sup> Art. 3.082. Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de otra heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o en favor de un pueblo que las necesite para el servicio doméstico de sus habitantes, o en favor de un establecimiento industrial, con el cargo de una justa indemnización.

Esta servidumbre consiste en el derecho real de hacer entrar las aguas en un inmueble propio, viniendo por heredades ajenas.

derecho público- siempre fueron resueltas por el fuero civil y comercial<sup>51</sup>.

Los artículos 2511<sup>52</sup>, 2512<sup>53</sup> y 1324<sup>54</sup> (en el cual se ponía como ejemplo de compraventa forzosa a la expropiación, criterio que propició a que varias sentencias determinaran que la naturaleza del instituto se correspondía con esta disposición) determinaban los aspectos centrales de la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente resaltar que paradójicamente, estas disposiciones no han tenido aplicación directa en esta materia. La Ley 189<sup>55</sup> la cual tuvo vigencia a partir del año 1866 -5 años antes de que entrara en vigor el Código velezano- fue la encargada de regular toda la problemática emergente sobre la expropiación, y como consecuencia, las disposiciones del Código Civil han quedado virtualmente inaplicables en virtud de la especialidad con la que tratan la materias las leyes del régimen expropiatorio.

Estas particularidades, habían sido ya recolectadas en los anteriores proyectos reformistas, y también han sido recogidas por el proyecto actual. En tal sentido, han quedado eliminadas las disposiciones que hacían alusión a los caracteres y alcances del régimen expropiatorio.

#### IX.- Reflexiones Finales.-

A lo largo de este trabajo hemos tratado de resaltar como queda en evidencia el cambio de paradigma que propone el Proyecto de Código Civil y Comercial unificado.

Las normas interpretadas en los párrafos anteriores han sabido incorporar las nuevas contingencias que han ocurrido en la materia a los largo de 140 años de vigencia del Código de Vélez Sarsfield. En este período, la evolución del derecho público (particularmente el desenvolvimiento del derecho administrativo) ha tenido una expansión significativa, y por lo tanto, el nuevo cuerpo normativo no podía ignorar este fenómeno.

En tal sentido, nos manifestamos a favor de supletoriedad de las disposiciones del Código en materia de limitaciones al dominio en interés público y en lo pertinente sobre los conjuntos inmobiliarios. Este principio, asimismo, es el que se adecua a una correcta interpretación de la Constitución Nacional en el reparto de

---

<sup>51</sup> Una de las manifestaciones del sistema de “doble jurisdicción” en Francia fue la competencia jurisdiccional en materia de expropiaciones y servidumbres administrativas. Estos pleitos quedan fuera de la órbita de competencias del Consejo de Estado, y por ende, eran resueltas por los jueces ordinarios.

<sup>52</sup> Art. 2.511. Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, previa la desposesión y una justa indemnización. Se entiende por justa indemnización en este caso, no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

<sup>53</sup> Art. 2.512. Cuando la urgencia de la expropiación tenga un carácter de necesidad, de tal manera imperiosa que sea imposible ninguna forma de procedimiento, la autoridad pública puede disponer inmediatamente de la propiedad privada, bajo su responsabilidad.

<sup>54</sup> Art. 1.324. Nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes: Inciso 1° Cuando hay derecho en el comprador de comprar la cosa por expropiación, por causa de utilidad pública;

<sup>55</sup> Sancionada el 07/09/1866. ADLA 1852 - 1880, 457

competencias. El criterio de la conexidad con los problemas cotidianos en estos temas, sin lugar a duda, ha repercutido en la redacción que se pretende.

Una característica que se pudo vislumbrar ha sido la reducción significativa de la cantidad de artículos que prevé el proyecto del Código. De esta forma, se busca adecuar el cuerpo normativo a las modernas necesidades, erradicando el exacerbado casuismo que impera en el actual Código. En esta tendencia moderna, el proyecto optó por eliminar las disposiciones que eran superfluas, y encontraban andamiaje jurídico en otras disposiciones del ordenamiento normativo.