

Principio de la inviolabilidad de la propiedad.

Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina

MARIANA VERÓNICA SCONDA*

SUMARIO: Introducción. I. El concepto de propiedad en el derecho romano. II. El concepto de propiedad: evolución y su recepción en la Constitución argentina. III. Artículo 17 de la Constitución Nacional argentina: la inviolabilidad de la propiedad. IV. Concepto de propiedad en la legislación civil y penal argentina. V. Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Conclusiones. Bibliografía.

RESUMEN: El desarrollo de un estudio acerca del principio general de la inviolabilidad de la propiedad hace necesario comenzar por analizar el significado, la diferencia y la evolución de los vocablos *dominium* y *proprietas* en el derecho romano desde la época arcaica hasta Justiniano. Esta contribución estudia también la recepción del derecho de propiedad en el Código Civil de VÉLEZ SARSFIELD, en el Código Penal y en la Constitución Nacional argentina, señalando los distintos conceptos que se le atribuyen a la propiedad. Por último, se estudian fallos de la Corte Suprema de Justicia para señalar el criterio utilizado por el más alto tribunal sobre el tema.

Palabras clave: Código Civil, propiedad, derecho romano, derecho argentino, sistema jurídico latinoamericano, tradición jurídica.

* Profesora adjunta interina de la Cátedra de Derecho Romano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires, profesora adjunta regular de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Salta (Argentina) y profesora adjunta de la Facultad de Derecho de la Universidad de Flores (Buenos Aires). Contacto: [marianasconda@yahoo.com]. Fecha de recepción: 1.º de marzo 2013, fecha de aceptación: 8 de abril 2013.

The principle of inviolability of property. Roman law and its reception in Argentinian law

ABSTRACT: A research of the general principle of the inviolability of property demands first to analyze the meaning, difference and evolution of words *proprietas* and *dominium* in Roman law from the archaic period to Justinian. This paper also examines the reception of property rights in the Civil Code of VÉLEZ SARSFIELD, in the Criminal Code and the Constitution of Argentina, looking for remarking the different concepts that are attributed to the property. Finally it studies the Supreme Court decisions to mark the approach used by the highest court on the issue.

KEYWORDS: Civil law, Civil Code, Property law, Roman law, Argentinian law, Law Systems.

INTRODUCCIÓN

En este trabajo se plantea como objeto de investigación el principio general de la inviolabilidad de la propiedad. Con miras a su consecución es necesario comenzar por el análisis del significado, la diferenciación y la evolución de los vocablos *dominium* y *proprietas* en el derecho romano, desde la época arcaica hasta la justiniana, ya que en un principio estos vocablos no eran sinónimos. Posteriormente se expone la recepción del derecho de propiedad en el Código Civil de VÉLEZ SARSFIELD, en el Código Penal y en la Constitución Nacional argentina, remarcando los diferentes conceptos que se le adjudican a la propiedad. Así mismo, se analizan fallos de la Corte Suprema de Justicia para demostrar el criterio sustentado por el más alto tribunal sobre el tema.

I. EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

En la cabeza de los derechos reales figura la propiedad, pero decir que la misma era un derecho real en Roma desde los primeros tiempos es inexacto, porque los romanos no operaron en principio con el concepto de derecho de propiedad, sino que lo confundían con la cosa misma. Al concepto de propiedad como derecho real se llegó después de amplios esfuerzos conceptuales de los juristas romanos, tomando como base la realidad, sobre todo aquellas cosas respecto de las cuales el propietario tenía facultades dominicales. En principio el que reclamaba algo no decía que la cosa era de su propiedad, sino simplemente que era suya; se confundía el concepto abstracto de propiedad con la tenencia de la cosa misma. Además, en la terminología jurídica romana el término *dominium* aparece solo en proximidades del siglo I a.C.¹ Es decir que los romanos no conocían la idea

¹ TORRENT, A. *Manual de Derecho Privado Romano*, Zaragoza, 1995, p. 247. En concordancia SCIALOJA, V. *Teoria della proprietà nel Diritto romano*, vol. 1, Roma, A. Sampaolesi editore,

de dominio, sino que tenían la muy concreta capacidad de ejercer poder sobre ciertas cosas e individuos: así, no se decía "soy dueño de esto" sino "esto es mío". La palabra "dominio" proviene de *dominus*, así como "señorío" proviene de señor, siendo inconcebible la existencia de dominio sin que haya un *dominus* que lo ejerza. El dominio era un concreto poder sobre algo o alguien y lo ejercía el *patergens*. Cuando las *gens* se disuelven queda en cabeza del *paterfamilias* y abarca la totalidad de la familia, es decir, los bienes y sujetos que la integran (*fili*, esclavos, caballos, etc.): todos obedecían al *dominus*. La relación del *pater* con su entera familia era, por consecuencia, una relación de obediencia que no tenía límites, ya que el poder del *pater* era ilimitado².

- 1928, pp. 255 y ss.: "I romani ebbero più parole per designare la proprietà. In antico, si applicava a questo rapporto una parola di significato generale, *mancipium*, che serviva per indicare una serie di rapporti. Ma di questa parola non c'è più nessuna traccia nel diritto giustiniano. Nei testi classici e giustiniani troviamo principalmente due parole: *dominium* e *proprietas*. La parola più antica tra la due è certamente la parola *dominium*. Ma anche qui non bisogna credere che *dominium* valga senz'altro *proprietas*. *Dominium* ha un significato più lato di *proprietas* e si ricollega sempre al concetto di sovranità: il domino è il *paterfamilias*. Per conseguenza la parola *dominium* significa qualcosa di più lato del rapporto di proprietà come noi l'intendiamo tecnicamente, e la troviamo in applicazioni svariatissime anche nelle fonti giustiniane". Opina BONFANTE, P. *Instituciones de Derecho Romano*, trad. de la 8ª ed. de Luis Bacci y Andrés Larrossa, Madrid, Reus, 1965, pp. 252 y ss.: "La denominación antigua de la propiedad entre los romanos era *mancipium*. La palabra *proprietas*, como denominación técnica de este supremo derecho sobre las cosas, se empezó a usar en la época imperial, especialmente en oposición a *usufructos*. La otra designación, *dominium*, es más antigua, pero menos técnica, y se empleaba también para designar, bien el poder del *paterfamilias*, bien la pertenencia en general de cualquier derecho subjetivo".
- ² RINALDI, N. "El dominio 'ex iure Quiritium' ha muerto", en *Revista del XV Encuentro Nacional de Profesores de Derecho Romano de la República Argentina*, Mendoza 2001, pp. 359 y ss.: "La idea de dominio es una abstracción que demandó algún tiempo y se concretó recién al final del período republicano o a comienzos del derecho clásico". En el mismo sentido opina DI PIETRO, A. *Derecho Privado Romano*, Buenos Aires, Depalma, 1999, p. 119: "En los tiempos antiguos no existe una denominación específica para la propiedad. Todo lo que integra la familia romana, tanto las personas como las cosas, está sometido al *mancipium* del *paterfamilias*. Para referirse a la propiedad de una cosa, se decía de ella *meum esse ex iure Quiritium*, era la fórmula empleada en la *vindictio*". En concordancia BONFANTE. *Instituciones de Derecho Romano*, cit., pp. 253 y ss.: "En los orígenes pre-romanos o antiquísimos eran propiedad común del consorcio gentilicio las *res mancipi*. La disgregación del grupo gentilicio hizo desde tiempo remoto individual, como se suele decir, la propiedad romana. Sin embargo, una propiedad individual tenida necesariamente por el jefe de un consorcio autónomo, como la familia romana, no es tal sino respecto al Estado y al *ius civile*. La propiedad individual, no sólo jurídicamente sino socialmente, no nació sino cuando el proceso de disgregación de los grupos primitivos se renovó en la familia clásica y los miembros de ésta se hicieron sujetos patrimoniales independientes". Cfr. AMBROSIONI, C. *Lecciones de Derecho Romano*, t. II, La Plata, 1965, pp. 526 y ss.: "Las fuentes romanas hablan del dominio o de la propiedad para indicar el fenómeno que antecede, limitando la utilización de dichos vocablos al poder jurídico sobre la cosa corporal; no obstante a veces, aunque con impropiedad, se habla de la propiedad del usufructo, o de la propiedad del crédito. La palabra dominio tiene relación con el señorío que detentaba el jefe de la familia sobre su casa o *domus*, y se lo vinculaba a los tiempos en que aquél ejercía dentro de la comunidad una potestad política. Cuando el

A fines de la República aparecen las palabras *proprietas*, que tiende a señalar lo que es *proprium* de alguien, y *dominium*, término vinculado a *domus* y a *dominus* o señor. En la época clásica estos vocablos lucirán como sinónimos³.

poder sobre la cosa se convirtió en un factor económico se mantuvo empero la terminología. La expresión propiedad, en cambio, se vincula con la idea que consustancia la persona y la cosa, considerando a ésta como un trasunto de la misma personalidad de su titular. La primitiva organización clánica se preocupó de que los cantones que la integraran tuvieran la adecuada porción de tierra que pudiera asegurar a cada aldea o familia la subsistencia de sus componentes, lo que logró mediante un doble procedimiento: 1) garantizando a cada familia la propiedad del *haeredium*, que se consideraban suficientes para establecer la casa o *domus*, y un huerto; 2) por la asignación a cada *paterfamilias* de una porción de tierra conquistada por las guerra y que constituía el patrimonio de todo el pueblo romano (*ager publicus*). Al principio, estos bienes resultarían indispensables a menos que mediara una concreta y colectiva decisión del pueblo romano autorizando su enajenación, pero la creciente influencia de las nuevas ideas económicas terminaría por admitir la enajenación de cosas muebles y finalmente de los inmuebles. Por lo tanto, la propiedad entraría en un proceso de subdivisión y comercialización que justificará que hubiera personas que llegaran a poseer tierras en cantidades superiores al *haeredium*, mientras otras se verán privadas de las mismas. La transformación más notable del dominio se produjo a través del intercambio ultramarino de productos. La agrupación gentilicia se hallaba en una posición geográfica ventajosa para el intercambio con pueblos más evolucionados, como los que componían las ciudades etruscas de la otra orilla del Tíber, a las que afluían continuamente mercaderes griegos, fenicios y luego cartagineses, [lo que] determinó que desde temprano recibieran las benéficas influencias de ese intercambio, y con los productos materiales que servían al comercio, también acogieron los de la civilización intelectual. La economía gentilicia o clánica era cerrada, se limitaba a producir lo necesario para la subsistencia de los grupos, sin preocuparse de obtener excedentes ya que el primitivo comercio realizado entre los mismos grupos cantonales y los pueblos sabinos y latinos era limitado. Los extranjeros trajeron un conjunto de normas que habían sido elaboradas por pueblos del Mediterráneo oriental. Esas disposiciones flexibles, que obedecían a una economía abierta, de libre intercambio, que se fundaban en la tierra y en las cosas muebles como factores de producción y de comercio, y que concretaban el anhelo de los individuos a un creciente y mejor standard de vida, terminaron por ser acogidas por la comunidad por vía de la tutela que a través del *imperium* podía dispensarle la autoridad. De ese modo, se crearon situaciones paralelas a las del derecho quirritario, similares a ellas en ciertos aspectos, aunque muy distintas en su contenido y fundamento. Fue así que la propiedad y la obligación encontraron en sus similares el nuevo desenvolvimiento económico, en situaciones que terminaron por vincular las cosas al individuo y configurar el vínculo crediticio como un poder con contenido patrimonial. Elaborado el nuevo orden que garantizaba cierta seguridad a los extranjeros, la creciente preponderancia que política y económica fue día a día adquiriendo la ciudad del Tíber, justificó que esas nuevas concepciones reaccionaran sobre las vetustas instituciones del derecho civil, y entonces el dominio quirritario experimentó el efecto de tales desarrollos, perdiendo poco a poco su primitiva significación religiosa y militar en pro de la concepción económica". CAPOGROSSI COLOGNESI, L. *La struttura della proprietà e la formazione dei 'iura praediorum' nell'età repubblicana*, Milano, Giuffrè, 1969, pp. 448-449: "Dominus, più in generale, indicava infatti il signore della casa".

³ DI PIETRO. *Derecho Privado Romano*, cit., pp. 119. SCIALOJA. *Teoria della proprietà nel Diritto Romano*, I, cit., pp. 257 y ss.: "Proprietas indica principalmente l'elemento della pertinenza della cosa di cui si ha la proprietà, elemento logico del rapporto di proprietà. Dominium invece esprime forse più il concetto di dominazione, di esplicazione della volontà del proprietario, di assoggettamento della cosa alla sua persona". CAPOGROSSI COLOGNESI.

Cuando la propiedad va adquiriendo coloración jurídica en cuanto tal concepto técnico, se perfila en sentido amplio como facultad de apropiación sobre los bienes excluyendo a todos los demás del goce y disfrute de los mismos. Por eso, en cuanto derecho real la propiedad es el poder pleno y directo sobre las cosas, es un concepto económico-jurídico, frente a la idea de dominio que parece apuntar más bien a un sentido subjetivo en cuanto potestad del titular sobre la cosa⁴. El dominio era un poder y no un derecho, era una relación de hecho y no de derecho, y se perdía por el simple hecho de que otro lo ejerciera; no había dominio compartido ni doble dominio. Así como el poder del *pater* era absoluto e ilimitado, hasta llegar a la muerte del *fili*, según las XII Tablas, el dominio que deviene de él es también ilimitado⁵.

- Ob. cit., p. 372: "Che si accetti o no l'idea, di stampo evolucionista, che tende a identificare la proprietà romana arcaica con una situazione di fatto, possessoria, si deve necessariamente concludere che un pensiero privo ancora di reali interessi dommatici e sostanzialmente estraneo ad un processo di concettualizzazione, si con il massimo di chiarezza e di intensità possibili la nozione stessa dell'appartenenza o della proprietà solo nel momento in cui tali situazioni – che si identificano di regola nel pacifico godimento di un dato bene – vengano a subire un attentato da parte di terzi".
- ⁴ TORRENT. *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., pp. 247 y ss.: "Un dato claro de la evolución histórica de la propiedad en Roma, es su conexión evidente con la familia. Aparece el núcleo familiar y dentro de él la propiedad. La romanística está de acuerdo en que originariamente no existió el concepto y la situación jurídica que corresponden a la idea de propiedad, pero sí existió el contenido del mismo dentro de los amplios poderes familiares, de manera que su evolución se traslada a buscar en los poderes del *paterfamilias*. Dentro de los poderes familiares, hay quien como Voigt pretende centrar la propiedad en la *manus*, en cambio Bonfante lo explica como corolario de la jefatura política de la familia, De Visscher cree que encontrarlo en el *mancipium*, Coli lo cree hallar en la *potestas*, y Kaser cree que los romanos no tuvieron un concepto de propiedad en sentido moderno, sino que operaron con la idea de que la propiedad era el derecho del que tenía mejor derecho a quedarse con una cosa frente a otro. Por eso es también propiedad relativa; la propiedad no era el señorío absoluto sobre la cosa, sino legitimación para el ejercicio de ese señorío en relación con la parte adversaria en un proceso, y no en relación con todos los sujetos del ordenamiento. Desde este punto de vista el valor de la propiedad era limitado, válido exclusivamente entre las partes (coincide con Wubbe, en este punto). De todo esto, se deduce la importancia del momento procesal en las contiendas de la vieja *legis actio per sacramentum in rem*. Cuando una propiedad se discutía en el proceso, la sentencia decidía que se quedase con la cosa el que tuviese mejor derecho sobre la cosa; por eso es también una propiedad funcional, esta es la tesis de propiedad funcional o dividida o relativa".
- AMBROSIONI. *Lecciones de Derecho Romano*, II, cit., pp. 525-526: "La evolución económica de la comunidad influyó notablemente sobre el concepto de dominio, pues la organización paralela que paulatinamente fue elaborando la expansión que el pueblo romano experimentaba fue transformando a la propiedad, dándole un contenido positivo y económico que en las primeras etapas no se había conocido. De ese modo, de un poder militar sobre la cosa, el dominio se convirtió en un factor de la producción incorporándose al curso del intercambio de los bienes como un valor pecuniario más. Fue así que la propiedad adquirió un carácter patrimonial neto, produciéndose al mismo tiempo un proceso correlativo de la individualización, pues de colectiva se transformó en familiar y por fin en individual".
- ⁵ RINALDI. "El dominio 'ex iure Quiritium' ha muerto", cit., pp. 362. Cfr. la opinión de BONFANTE. *Instituciones de Derecho Romano*, cit., p. 251: "No obstante, mientras la propiedad

La doctrina consideran que la primera forma de propiedad romana fue el *dominium ex iure quiritium* porque en la fórmula de la *legis actio per sacramentum in rem* el que reclamaba una cosa, afirmaba que le pertenecía *ex iure quiritium*. El que reclamaba la propiedad de un esclavo en el proceso decía: "*hunc ego hominem ex iure Quiritium meum esse aio*". Esta expresión hizo nacer la idea de que la primera propiedad romana fue el dominio quirritario. Solo estaban legitimados los ciudadanos romanos para intentar las acciones de la ley, dominio quirritario que se perfiló como la propiedad del *ius civile*. Por lo tanto, el dominio quirritario era un poder total, absoluto, hasta el punto de que al llegar la Edad Media se configuró el concepto de propiedad romana como absoluto e individualista, quedando desde entonces como paradigma la idea absoluta de la propiedad quirritaria⁶.

moderna se puede definir desde un punto de vista sustancial y económico, la propiedad romana no se puede definir sino desde este punto de vista abstracto y relativo que hace de los bienes raíces el puro paralelo de la soberanía territorial. Los caracteres de la plenitud o indeterminación se encuentran en el derecho romano en muchos señoríos generales sobre la cosa, a los cuales no compete tampoco el nombre de propiedad, si bien para algunas de las propiedades, como la llamada propiedad provincial clásica, se emplee abusivamente por los modernos".

⁶ Cfr. TORRENT. *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., pp. 249 y ss.. CAPOGROSSI COLOGNESI. Ob. cit. pp. 409 y ss.: "*Habere possidere, uti frui, uti frui habere possidere*, sono espressioni che già nei formulari legislativi dell'età repubblicana appaiono usate a designare le varie forme di appartenenza dei fondi, non sempre a indicare il vero e proprio *dominium ex iure Quiritium*. Tuttavia è certo di notevole interesse questo tipo di costrutti che mostra una tendenza a designare la proprietà mediante la determinazione e la sintetica indicazione del suo contenuto". También ORTOLÁN, M. *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*, t. I, Madrid, D. Locadio López editor, 1873, pp. 269 y ss., 277 y ss., 297 y ss.: "La Ley de las Doce Tablas sólo conocía una especie de propiedad: el ciudadano era el único capaz de tenerla, el extranjero no podía aspirar a ella, esta propiedad no podía adquirirse, destruirse, ni pasar de un ciudadano a otro sino en ciertos casos limitados. Los jurisconsultos la llamaron con posterioridad *dominium ex iure Quiritium*, dominio según el derecho de los romanos, dominio romano; y el que lo obtenía se llamaba *dominus legitimus*, dueño según la ley. Al lado del dominio romano, se colocó después una especie de propiedad particular, introducida por el derecho de gentes para templar el rigor del derecho antiguo. Esta propiedad no tiene en latín nombre especial, y se la designa expresando el hecho, la cosa estaba en los bienes, es decir, *in bonis*. El dominio romano y la posesión de la cosa (*in bonis*) se hallaban muy distantes de dar los mismos derechos. Ya que los derechos que resultaban de tener una cosa *in bonis* no eran tan extensos como los del dominio completo, pues no llevaban consigo la facultad de disponer civilmente de la cosa o de vindicarla, pero estaban muy lejos estos derechos de ser inútiles, pues daban el disfrute de la cosa, la facultad de impedir al propietario que se oponga al goce de ella, y el derecho de adquirir el dominio romano al cabo de cierto tiempo (*usucapio*). Por lo tanto, bajo la Ley de las Doce Tablas no existía más dominio que el dominio romano (*dominium ex iure Quiritium*); posteriormente fue establecida por el derecho de gentes, al lado de este dominio, una especie de propiedad imperfecta y natural (*in bonis habere*); en tiempo de Justiniano, desaparecieron tanto el dominio romano como la propiedad bonitaria, no reconociéndose ya más que una sola propiedad, es decir, la propiedad común, despojada del carácter enérgico que le había impreso el derecho primitivo. En C. 7.25.1, Justiniano borró los últimos vestigios de tales diferencias: 'Repeliendo por esta decisión el ludibrio de una antigua sutileza, no consentimos que haya diferencia alguna entre los dueños, en

La propiedad es el señorío jurídico más amplio que tiene el hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo mediante la exclusión de toda injerencia extraña⁷, en donde el propietario puede libremente usar la cosa, disfrutarla

quienes una cosa se halla ó nuda por derecho de Quirites, o solamente en sus bienes, porque no queremos que exista semejante distinción, ni la frase <derecho de Quirites>, que en nada se diferencia de un enigma, ni nunca se ve ni aparece en las cosas, sino que es frase vacía y superflua, y perturbaba por ella la inteligencia de los jóvenes, que asisten a las primeras lecciones de leyes, aprenden en sus primeros comienzos inútiles disposiciones de la ley antigua. Mas sea cada cual plenísimo y legítimo dueño, ya del esclavo, ya de los demás bienes que a él le pertenezcan'. En la legislación de la Instituta desaparece la distinción entre tener la cosa en su dominio y tenerla entre sus bienes; cada cual es propietario absolutamente de los objetos que adquirió, cualesquiera que sean estos objetos. No daré una definición de dominio según la legislación romana, que no se encuentra en los textos de los jurisprudentes. Neracio nos dice, que ya en su tiempo la palabra *dominium* podía traducirse por *proprietas*. (D. 41.1.13 pr.: Si un procurador hubiere comprado para mí una cosa por mandato mío, y le hubiere sido entregada en mi nombre, se adquiere para mí el dominio, esto es, la propiedad, aun ignorándolo yo). En efecto, el dominio es la propiedad, porque nos hace una cosa enteramente propia nuestra".

⁷ ARANCIO RUIZ, V. *Instituciones de Derecho Romano*, trad. de la 10.^a ed. de José M. Caramés Ferro, Buenos Aires, Depalma, 1986, p. 199, indica: "Es el derecho en virtud del cual la voluntad del titular es decisiva respecto a la cosa en toda dirección. Esta relación de pertenencia resalta también en lenguaje común, que acostumbra señalar la propiedad con los mismos adjetivos posesivos con que se señalan los órganos y las facultades corporales y espirituales del hombre". En concordancia BONFANTE. *Instituciones de Derecho Romano*, cit., pp. 250 y ss., explica: "La propiedad puede definirse como el señorío más general sobre la cosa, ya sea en acción, ya sea en potencia. Es el señorío más general porque puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles. A pesar de ello el ordenamiento jurídico le impone restricciones generales ordenando limitaciones legales. Añadamos en acto o en potencia, ya que, aparte de los límites legales de la propiedad inherentes a su estructura positiva, también el goce, garantizado por ella, pueden el alguna medida ser sustraídas al propietario por vínculos o derechos concurrentes, pero en las más anormales configuraciones, la propiedad conserva virtualmente su integridad, en cuanto la cesación del vínculo o del derecho concurrente hace que vuelva a adquirir, *ipso iure*, las facultades que de ordinario son inherentes a ella". "La propiedad, en relación con los otros derechos reales, es el señorío eminente sobre la cosa. Los demás derechos reales están subordinados a la propiedad y puede decirse que de ella brotan todos ellos. Cualquiera otro derecho real, al menos en su principio, es derecho sobre cosa ajena (*ius in re aliena*)". AMBROSIONI. *Lecciones de Derecho Romano*, II, cit., pp. 525- 526: "El dominio o la propiedad es el derecho más absoluto que se pueda concebir sobre una cosa corporal; constituye un señorío de relevante significado [como] que es en función del mismo que se determinan las limitaciones o derechos que pueden existir sobre la cosa ajena e integran el elenco de los restantes derechos reales. La propiedad es una exteriorización objetiva de la misma personalidad humana, es por así decirlo, el alma misma del individuo que se trasunta o se corporiza en el objeto sobre el cual recae, al punto que no se concibe siquiera como un derecho sino como una prolongación hacia el mundo externo del titular, como gráficamente lo expresa el vocablo '*propio*' es algo tan consubstanciado con el sujeto que forma parte de él. Esta íntima vinculación de la cosa y el titular era tan característica para los romanos que no concibieron el dominio como un *ius* sino que lo identificaron con la misma cosa, de ahí que en la fórmula petitoria incluyeran en la *intentio* la afirmación de que la cosa era del que reclamaba por el derecho de los quirites. La referida consubstanciación tenía además otra explicación, pues siendo la propiedad efecto ineludible de un acto de conquista, constituía

y disponer de ella como mejor le plazca; aunque existan diversas limitaciones y restricciones, el dueño es considerado como quien ejerce un poder pleno sobre la cosa. Por ello, para los romanos que no la definieron era la *plena in re potestas*, ya que se caracterizaba por ser absoluta, perpetua y exclusiva, pero su ejercicio no podía perjudicar a los terceros, ya fueren los vecinos o la generalidad; por lo tanto, surgieron ciertas limitaciones o restricciones que fueron impuestas directamente por el *ius*, y que debían ser respetadas por los propietarios⁸: las primeras en aparecer

una evidente manifestación del esfuerzo realizado, del acto de valor o arrojó del individuo. Si bien el guerrero con su valor obtenía la cosa mediante acto de conquista, como aquél se diluía dentro de la unidad del cantón o de la *gens*, lo que adquiriría pertenecía a ésta; cuando a expensas de la *gens* se desarrolló la familia, fue ésta la titular del dominio, y sólo en virtud de la creciente y avasallante influencia de la economía capitalista, los romanos terminaron por admitir que la propiedad se sustanciaba con la persona individual".

⁸ DI PIETRO. *Derecho Privado Romano*, cit., pp. 119 y ss. AMBROSIONI. *Lecciones de Derecho Romano*, II, cit., pp. 529 y ss.: "No es fácil definir el dominio. Los textos romanos no nos traen al respecto ninguna tentativa de hacerlo. Fueron los glosadores y posteriores comentaristas los que trataron de dar una definición; luego los romanistas se han esforzado hasta hoy por encerrar dentro de los términos más o menos breves el concepto de la propiedad. Es difícil que se pueda lograr dado que los romanos consideraban al dominio como la misma cosa corporal, bastándoles con poder afirmar que la cosa era de ellos en virtud del derecho, y con eso se tenía la idea más concisa y gráfica del fenómeno. Para los juristas romanos el dominio era una idea cierta que la tenían más en virtud de la intuición que del razonamiento. Por ello, en vano buscaremos en las fuentes algo que sea o se parezca siquiera a una definición o a un intento de encerrar en una breve fórmula todo lo que significa de por sí la propiedad. La prueba de la enorme dificultad que importa hacerlo la encontramos aún en nuestros tiempos en que ni los legisladores ni los autores se ponen de acuerdo para encontrar la definición que satisfaga a todos. La propiedad se parece a la posesión; es un poder sobre una cosa corporal, poder exclusivo y absoluto pero que se caracteriza [respecto] de aquella última en que es un poder jurídico, pues se halla protegido por la vía de la acción. Hay otros poderes que obedecen a las mismas características, como los *iure in re*, pero cabe señalar que éstos últimos pueden existir siempre y cuando se relacionen con el dominio, ya que son desmembramientos o limitaciones de éste. De ahí que la propiedad aparezca como una institución que es el centro de los demás derechos reales, los que toman su existencia y razón de ser precisamente de aquellas. El dominio también es una manifestación de la libertad del ser humano, constituye el campo de acción donde se desenvuelven las fuerzas y los más variados caprichos del que tiene en sus manos la cosa corporal. Como objeto de esa libertad, la cosa configura una forma de exteriorización de la personalidad del sujeto, de modo que, por la circunstancia de constituir una proyección externa y mundana del titular, termina por revestir los caracteres de la personalidad que distinguen al hombre. El hecho de que ese poder sea absoluto, no se desnatura porque en determinados casos pueda resultar sujeto a limitaciones tales que hasta pueden hacerle en determinadas circunstancias perder los onómicos atributos que lo caracterizan, pues mientras conserve la posibilidad de recuperar su plenitud originaria, la propiedad se mantiene. Problema difícil es también el determinar cuál es la naturaleza del dominio. Algunos autores han visto en él una relación jurídica, otros una relación de hecho y finalmente algunos lo consideran un derecho. Dos son los elementos básicos que integran el concepto del dominio: por un lado el señorío que se tiene sobre la cosa y por el otro la pertenencia de la misma. El primero proviene de la época en que la propiedad se fundaba en la conquista, era un hecho de la guerra, y el segundo es del tiempo en que por la influencia de la economía capitalista se vinculó la cosa con el individuo, llegando

a consustanciársela con éste. La creciente espiritualización del derecho que llegó a admitir la categoría de las cosas incorporeales luego de la aparición de los *iura in re*, determinó a su vez que se extendiera el concepto de la propiedad, aunque en forma impropia a dichas cosas. Mejor que buscar una definición es tratar de determinar los rasgos que la distinguen de los otros derechos. Los caracteres son: 1) Absoluto: en cuanto es el poder más pleno que se tenga o se pueda tener sobre una cosa corporal, por eso es elástico, por cuanto desaparecidas las limitaciones que puedan pesar sobre él, vuelve inmediatamente, sin necesidad de ningún acto ulterior, a su estado de plenitud originaria. 2) Exclusivo: es un rasgo típico del dominio romano, significa que resulta imposible que al mismo tiempo y sobre la misma cosa, dos o más personas tengan la propiedad de ella. 3) Perpetuo: no se extingue por el no uso. No significa que sea eterna, sino que de por sí no lleva ínsita una causal de extinción. Se trata también de determinar el concepto de propiedad a través de sus atributos que se configuran como otros tantos derechos o facultades. Ellos son el *ius utendi*, el *ius fruendi*, y el *ius abutendi* que tiene el propietario sobre la cosa. O sea, el derecho a usar, disfrutar por sí o por otro y de disponer de la misma, alterando si quiere su sustancia y hasta destruyéndola. El rasgo más típico de los tres enunciados es el *ius abutendi*, pues éste en su origen quiere decir derecho de no usar o lo que es lo mismo, el propietario a diferencia de los titulares de otros derechos reales, puede no utilizar la cosa, no hacerla servir a ningún fin económico y sin embargo conserva el dominio. Esto no ocurre con los *iura in re* dado que en estos casos, el no ejercicio de las potestades económicas que ellos implican y confieren, extingue el mismo derecho. Es más importante tener en cuenta el sentido que hemos dado al *ius abutendi* que el que se le ha querido asignar luego vinculándolo a un ejercicio antisocial del derecho. Los romanos no ignoraron los fines sociales que la propiedad debe cumplir: basta al respecto con recordar los términos del rescripto de Antonino Pío al gobernador de Betica, con motivo de los esclavos de Julio Sabino que se quejaban y pedían protección por la crueldad excesiva que hacia ellos había mostrado su amo. Lo que hace resaltar con el *ius abutendi* es que el dominio no se pierde por el no uso y además que se puede alterar la sustancia de la cosa, lo que no ocurre con los demás derechos reales como surge de la definición del usufructo [de] D. 7.1.1: "El usufructo es el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas quedando salva la naturaleza de las cosas". Opina ARANGIO RUIZ. Ob. cit., pp. 199 y ss.: "Para definir con amplitud el señorío correspondiente al propietario, los juristas del derecho común solían partir de la definición de usufructo, que es *ius utendi fruendi*, y agregarle un *ius abutendi*, en el que comprendería la facultad de enajenar la cosa, de abandonarla, de destruirla. Con esto se omitía la facultad que desde el punto de vista jurídico constituye el elemento más notable de la propiedad, es decir, la exclusión de cualquier injerencia de terceros respecto de la cosa. Esto no impide que la facultad de gozar de la cosa en algunas direcciones pueda corresponder a personas distintas del propietario, como es el caso del usufructuario o del enfiteuta, o al propietario y a otros conjuntamente, como es el caso de la servidumbre de tránsito, o que el propietario esté obligado con respecto a otros a abstenerse de ciertos actos de goce como es el *servitus altius non tollendi*. Particularmente absoluta y preponderante es la propiedad fundiaria romana. En los orígenes, los derechos reales que podían limitarla eran el usufructo y las servidumbres voluntariamente constituidas; pero el primero era esencialmente temporario y las segundas eran consideradas como situaciones anormales de sujeción de un fundo a otro. Normalmente, el fundo pertenecía a su señor tan plenamente como el territorio al Estado. La completa exención de cargas se expresaba en los formularios dando al fundo no gravado con servidumbres las calificaciones de *optimus maximus*. También entre las relaciones entre vecinos, la libertad de que gozaba cada uno de las injerencias de otros, era la que decidía; en efecto, no podía considerarse como límite a la actividad del particular, sino como discriminación de las respectivas esferas de la libertad de acción, la prohibición de turbar al vecino con las actividades que, aun desarrollándose sobre el fundo propio, representaban para aquél la

fueron las procedentes del poder público, poniendo en primer plano los intereses sociales de toda la comunidad frente a los individuales del propietario; y luego lo hicieron las procedentes de las propias relaciones de vecindad entre propietarios⁹.

mínima invasión". Cfr. ORTOLÁN. *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*, I, cit., 298 y ss.: "El dominio da sobre la cosa un pleno poder (*plena in re potestate*, I. 2.4.4: Pero cuando el usufructo se hubiere extinguido, revierte en verdad a la propiedad, y desde este momento el dueño de la nuda propiedad comienza a tenerla plena sobre ella). Se trata de analizar los elementos que componen ese poder. Poder de ocupar la cosa, de obtener de ella todos los servicios de que sea capaz, todos los productos, periódicos o no, todas las creces y aumentos; poder de modificarla, de dividirla, de enajenarla, aun de destruirla, salvas restricciones legales; y en fin, de reivindicarla de manos de terceros; todo esto se halla comprendido en el dominio. Por consiguiente, los principales de estos diferentes derechos son: *ius utendi*, el derecho de hacer de la cosa todo el uso que sea posible, y de obtener de ella los servicios de que sea capaz; *ius fruendi*, el derecho a percibir, no todos los productos y creces, sino todos los frutos que produce; *ius abutendi*, derecho de disponer de ella, ya sea enajenándola, o destruyéndola; por último, el derecho que viene a ser una sanción de todos los demás, de reivindicarla de manos de cualquier detentador, reclamándola en la justicia, *ius vindicandi*. Es preciso no atribuir en el lenguaje del derecho romano a la palabra *abuti* la idea que expresa en la mayor parte de las lenguas modernas, esto es, de un uso inmoderado, opuesto a la razón y vituperable. El término *abuti* por su descomposición etimológica (*ab*, partícula privativa, y *uti*, usar), designa un uso tal de la cosa, que hace cesar y que destruye su uso. Tal es el efecto de la enajenación y del consumo de la cosa".

⁹ TORRENT. *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., p. 277. SCIALOJA. *Teoria della proprietà nel Diritto Romano*, I, cit., pp. 303 y ss.: "La proprietà tende ad essere illimitata, ma è suscettibile di un gran numero di limitazioni, perché il diritto considera il proprietario come imperante in una sfera che esso diritto circoscrive soltanto esteriormente non determinandone mai il contenuto in modo positivo: per tal modo tutte le norme giuridiche relative alla proprietà limitano l'azione del proprietario, accontentandosi di determinare ciò che egli non può fare, e non indicano il contenuto effettivo del suo diritto, il che d'altra parte sarebbe impossibile, come dimostrano gli sforzi inutilmente fatti da coloro che cercarono di definire la proprietà dichiarandone il contenuto. Il proprietario può fare tutto ciò che non sia vietato dal diritto obiettivo o dal concorrente diritto subiettivo di altri: questa serie di divieti costituisce appunto una serie di limitazioni della proprietà. Queste limitazioni possono essere di svariatissima natura, tanto che è molto difficile formarne categorie: ogni autore ne stabilisce a suo modo, sì che relativamente all'ordine da seguire, nell'esposizione di queste limitazioni, vi sono molto diversi sistemi. Nella definizione data più sopra della proprietà ho accennato a queste limitazioni, attenendomi ad una grande distinzione di esse, in limitazioni di diritto pubblico e limitazioni di diritto privato". Cfr. también AMBROSIONI. *Lecciones de Derecho Romano*, II, cit., p. 539: "La circunstancia de que las cosas deben servir a los hombres para alcanzar los fines que se proponen, y el hecho de que los mismos vivan dentro de una comunidad de intereses, justifica que el orden jurídico no pueda desinteresarse del destino o del uso que se dan por sus titulares a los bienes, y si bien no se concibe una acción en tal sentido de parte del 'Estado' que llegue a imponer modos de administración determinados al propietario, se admite en cambio que se fijen ciertos límites por la ley para que no resulte el ejercicio del derecho perjudicial para los demás. De ahí las limitaciones o restricciones que la propiedad experimenta por obra de la misma comunidad organizada jurídicamente. Las mismas obedecen a diferentes criterios, unos se hallan basados en ideas religiosas, otros en las sociales o culturales, y algunas en las relaciones de vecindad".

Limitaciones por interés público: 1) Se prohibió a los propietarios disponer por manumisión sobre la libertad de sus esclavos, y a tal fin surgieron tres leyes sucesivas: la *lex Fufia Caninia* (2 d.C.), la *lex Aelia Sentia* (4 d.C.) y la *lex Iunia Norbana* (de fecha incierta, posiblemente de 17 a.C.). 2) La Ley de las XII Tablas prohibió enterrar en la urbe y cremar los cadáveres cerca de los edificios, debiendo hacerse a una distancia superior a los 60 pies; además, este ordenamiento normativo limitó la cuantía de los gastos funerarios (Ley de las XII Tablas 10.1 y ss.). Asimismo, se creó el *iter ad sepulchrum*: derecho que la ley concedía al titular de un sepulcro para forzar a los propietarios colindantes a permitir el paso hacia el lugar del enterramiento familiar (D. 11.7.12 pr.). 3) Los dueños de los fundos ribereños quedaron obligados a permitir el uso de las riberas, ya para pescar o navegar (D. 1.8.5 pr.; I. 2.1.4). 4) Para preservar las urbes, el propietario no podía demoler un edificio para vender los materiales (senadoconsulto [s.c.] *Hosidianum*, año 44 d.C., y s.c. *Volusianum*, año 56 d.C., *lex Tarentina*, *lex Malacitana*, *lex Ursonsis*, D. 18.1.52; D. 39.2.48). 5) En la época clásica no era posible que un tercero ingresara a terreno ajeno a explorar y explotar minas, ni aun por razón de utilidad pública (D. 8.4.13.1), pero en el Bajo Imperio el criterio cambió. Se permitió entonces al dueño explotar las minas de su terreno (C.Th. 10.19.1 y 2), pero igualmente se concedió esa facultad a los extraños (C.Th. 10.19.8.10.11.14). Se concedió a cualquiera la potestad de explotar canteras de mármol, salvo bajo los edificios (C.Th. 10.19.14), y se le dio el derecho de venderlo o donarlo, y de transferir su derecho (C.Th. 10.19.1 y 11), con la condición de que pagara el *vectigal* del décimo al fisco (C.Th. 10.19.8.10 y 11) y al dueño del terreno (C.Th. 10.19.9.10 y 11); se permitió ceder el derecho siempre que se pagara un impuesto llamado *portorium*, a no ser que se tratara de personas exceptuadas como los senadores de la ciudad de Roma (C.Th. 10.19.8); pero, a veces se prohibió esa cesión (C.Th. 10.19.3). 6) Para Roma, no se puede hablar técnicamente de expropiación, pues no estaba regulada como institución jurídica. En la época republicana se respetaba la propiedad privada y por lo tanto el Estado no atentaba nunca contra ella, lo que hace entender que no hubo expropiación. Muchos autores modernos sostienen que habría sido imposible adelantar tantas obras públicas si no hubiera existido expropiación en algunos casos, siendo este el principal argumento para sostener la existencia de la misma. En el Bajo Imperio se conocen casos de expropiación forzosa: surgió la idea de la *utilitas publica*, y era en nombre de esta que se podía expropiar. Así se llegó a algo parecido a la expropiación a través de la idea de que el Estado podía forzar al particular a vender, apelando a la coacción política pero no a la jurídica: en tal caso no se estaría frente a una expropiación sino frente a una compraventa forzada, donde el Estado no compraba sino que indemnizaba. La tradición jurídica romana se mostró renuente a entrometerse en la propiedad más allá de lo necesario. Desde la época bizantina, debido al absolutismo político, se perdió ese respeto y se acudió a la incautación de fundos para construcciones públicas, o también de víveres en caso de necesidad. Aunque había que pagar una indemnización en especie o

en dinero, de hecho se trataba de ventas forzosas. De esta manera se empezó a pensar en que en nombre de algo superior: la utilidad pública, se podía privar de su propiedad a un particular. Si bien con amplitud la institución de la expropiación por causa de utilidad pública mediante indemnización (C. 8.11.9) no surge sino muy avanzada ya la época posclásica, casi en el siglo V d.C., y si bien en el tiempo anterior no hay registros de disposiciones generales, es cierto que desde la última etapa de la República las leyes especiales relativas a la construcción de obra pública regulaban la situación de los propietarios que habían sido privados de sus bienes. 7) En la época postclásica encontramos una institución singular fundada en la necesidad de abastecer de víveres a las poblaciones en momentos de carestía: nos referimos al *synoneto* o *synoneton* (C.Th. 11.15.1) o *venalicio* (C.Th. 6.26.4), llamado en latín *coemptio* (C. 11.23.2), de *coemere*, y en forma simple de *emere* (C.Th. 14.16.1), por el cual los provinciales estaban compelidos a vender al fisco *species annonarias* (granos) a precios de mercado, llamados también precios forenses (C.Th. 11.17.4; C.Th. 15.1.49; C.Th. 14.16.3) Había un funcionario encargado por el emperador de realizar esas compras, llamado *sintonico* (N. 30). Estaban sujetos a esa compraventa forzada los más ricos poseedores de haciendas. Se eximió de esa carga a los "actores" y procuradores de los senadores que administraban en provincias las posesiones de estos (C.Th. 11.15.1). La exención era un privilegio y no fue reproducida en el Código de Justiniano. La *coemptio* revestía la naturaleza de una compraventa obligatoria: como contrato era voluntario, pero el carácter público que tenía hacía que los propietarios estuvieran constreñidos a entregar las especies: de ahí que Libanio (epístola a Modesto 266) incluya la *coemptio* entre los impuestos. La institución nació para hacer frente a la carestía de trigo que provocaba el hambre de los pueblos¹⁰.

Las restricciones por relaciones de vecindad: 1) La Ley de las XII Tablas (7.10) establecía que el dueño de un fundo puede entrar al fundo vecino, día de por medio, para recoger las bellotas del árbol propio caídas en este, lo que se extiende a cualquier

¹⁰ DI PIETRO. *Derecho Privado Romano*, cit., p. 122: "Cuando era necesaria la incorporación pública de un inmueble, se prefería seguir la vía jurídica adecuada. AUGUSTO recurrió a la compraventa para adquirir el terreno necesario para construir el Foro. FRONTINO (*de aquis urbis Romae*, c. 125, 128) nos habla del sc. *Aquaeductibus* (s. II a.C.), por el cual *sine iniuria privatorum*, se podía forzar al dueño de los materiales (tierra, arena, piedras, etc.) a venderlos para construir un acueducto. Pero no estaba referido a los inmuebles. Si el propietario de un fundo se oponía, no se podía realizar la obra (Tit. Liv. 40.51). Igualmente AUGUSTO es respetuoso de la propiedad privada, por el *edictum de aquaeductu Venafrano* (última década a.C.), renuncia a expropiar los terrenos necesarios para dicho acueducto". Cfr. TORRENT. *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., pp. 280 y ss.; ARANGIO RUIZ. *Instituciones de Derecho Romano*, cit., pp. 201 y ss.; BONFANTE. *Instituciones de Derecho Romano*, cit., pp. 315 y ss.; SCIALOJA. *Teoria della proprietà nel Diritto Romano*, I, cit., pp. 305 y ss.; AMBROSIONI. *Lecciones de Derecho Romano*, t. II, cit., pp. 539 y ss.; RASCÓN GARCÍA, C. y GARCÍA GONZÁLEZ, J.M. *Ley de las XII Tablas. Estudio preliminar, traducción y observaciones*, Madrid, Tecnos, 1993, pp. 31, 93-95; RUIZ CASTELLANOS, A. *Ley de las XII Tablas. Introducción, introducción crítica, traducción, notas e index verborum*, Madrid, Ediciones Clásicas, 1991, p. 91.

fruto u otra cosa caída (D. 43.28.1.1; D. 39.2.7.2; D. 39.2.9.1; D. 10.4.5.3-5). El pretor estableció el interdicto de *glande legenda*, prohibiendo el uso de la violencia para que no se recoja dentro del tercer día (D. 43.28.1 pr.). 2) Cuando las ramas de un árbol invaden un fundo vecino, el dueño de este último podía pedir que el vecino lo aclare hasta la altura de 15 pies. Si no lo hacía, el requirente podía podar las ramas y llevárselas como leña (Ley de las XII Tablas 7.9, D. 43.27.1.7; D. 43.27.1.2). Si las ramas invadían un edificio, el vecino podía pedir al otro la tala del árbol, y si este no lo hacía estaba autorizado a realizarlo él mismo (D. 43.27.1 pr., D. 43.27.2). De la misma manera ocurría con las raíces, que podían ser eliminadas (C. 8.1.1). 3) El fundo debía estar limitado, mediante la ceremonia religiosa de la *limitatio*. Entre fundo y fundo había que dejar un espacio libre de 5 pies, llamado *ambitus* en la ciudad e *iter limitatum* en el campo. En la época posclásica no se podía oscurecer totalmente la casa del vecino (D. 7.1.30; D. 8.2.10). Se prohibió construir a menos de 12 pies de distancia respecto del otro, o de 15 pies si se trataba de un edificio público (C. 8.10.11.2). No se podía construir a menos de 100 pies de distancia de los ya existentes que tenían vista al mar (C. 8.10.12.4 y 13; N. 63 y 165) La altura de los edificio no debía superar los 100 pies (C. 8.10.12.4 y 13). 4) Distintas disposiciones establecieron que el propietario de un fundo debía permitir la invasión de humo y de otras emanaciones, dentro de los límites normales, por parte del fundo vecino (D. 8.5.8.5-6-7). 5) El agua producida por las lluvias tenía que correr naturalmente del fundo superior al inferior (D. 39.3.1.13-15), pero si por consecuencia de obras del hombre (diques, zanjas) el agua era repelida al fundo superior o derivada al inferior, se concedía la *actio aquae pluviae arcendae* (acción para la contención de las aguas lluvias: D. 39.3.1.10; D. 39.3.2.5; D. 39.3.1.12). 6) Si un edificio amenazaba ruina y producir daños por derrumbes sobre el vecino, antes de que se produjera el daño se podía exigir al dueño del edificio prestar la *cautio damni infecti* (caución de daño temido), existiendo un precedente en las *legis actiones*: Gayo 4.19. 7) Cuando una persona efectuaba en un fundo ajeno obras o construcciones perjudiciales para el vecino, este podía denunciar la obra nueva a los efectos de impedir su continuación, procedimiento denominado *operis novi nuntiatio* (D. 39.1); a su vez, se le podía conceder el *interdictum ex operis novi nuntiatione* (interdicto de demolición), por el cual se demolía la obra nueva. 8) Si alguien realizaba en forma violenta o clandestina obras o trabajos en el inmueble ajeno sin autorización, el poseedor o el que tenía interés legítimo en que cesaran los perjuicios contaba con el interdicto *quod vi aut clam*, que restablecía las cosas a su estado primitivo (D. 43.24.1 pr.); el mismo era de carácter restitutorio y estaba parcialmente provisto de efectos penales (D. 43.24.1.1)¹¹.

¹¹ DI PIETRO. *Derecho Privado Romano*, cit., pp. 122 y ss.; AMBROSIONI. *Lecciones de Derecho Romano*, II, cit., pp. 541 y ss.; DI PIETRO, A. *Institutas de Gaius. Texto traducido y notas*, La Plata, Librería Jurídica, 1967, pp. 289 y ss.; RASCÓN GARCÍA y GARCÍA GONZÁLEZ. *Ley de las XII Tablas*, cit., pp. 19, 20, 83-85; RUIZ CASTELLANOS. *Ley de las XII Tablas*, cit., p. 77.

La propiedad, por ser un derecho absoluto y como prototipo de los derechos reales, era defendible *erga omnes*; el propietario podía defenderse contra cualquiera que perturbara su situación, y estaba amparado por diversos remedios procesales, entre los cuales podemos mencionar: A) La acción petitoria, como lo eran la *rei vindicatio* y la *actio Publiciana in rem*, y medidas procesales preparatorias, tales como el *interdictum quem fundum* y la *actio ad exhibendum*; además tenía la *actio negatoria* (el propietario negaba que la cosa propia estaba gravada a favor de otro con derechos reales limitadores del goce y disponibilidad). B) Para reglar sus relaciones vecinales gozaba de acciones como la *actio finium regundorum*, la *actio pluviae arcendae*, la *cautio damni infecti* y la *operis novi nuntiatio*, así como también contaba con una serie de interdictos (*interdictum quod vi aut clam*, *interdictum ex operis novi nuntiatione*, etc.). C) Poseía acciones penales por los delitos que afectaban la cosa que se tenía en propiedad, tal como la *actio furti*, la *actio vi bonorum raptorum*, la *actio legis Aquiliae*, además de la *condictio furtiva*. D) Finalmente, como poseedor legítimo estaba protegido por los interdictos posesorios: a) Interdictos para retener la posesión: *uti possidetis* (para la posesión de inmuebles: GAYO 4.149 y 4.150) y *utrubi* (para la posesión de muebles: GAYO 4.149; 4.150; 4.151); y, b) Interdictos para recuperar la posesión: *de unde vi* (despojo con violencia), *unde vi armata* (despojo ejercido por medio de la violencia ejercida por una banda armada o simplemente con armas), *de precario* (para perseguir la restitución de la cosa cedida al precarista), y *de clandestina possessione* (si uno se alejó de su inmueble para ir al mercado y en el ínterin un tercero entró clandestinamente al inmueble, el primero al regresar podía expulsarlo empleando la fuerza, pero no por medio de *vi armata*: GAYO 4.154 *in fine* y 4.155; pero si el intruso lo repelía y se quedaba con la cosa, entonces el despojado perdía la posesión *in corpore*, más por violencia que clandestinamente (D. 41.2.6.1) y podía plantear el interdicto *unde vi* y luego el *uti possidetis* (D. 43.17.1.4))¹².

Todas las medidas procesales judiciales y extrajudiciales que garantizaban el derecho de propiedad nos hacen arribar a la conclusión de que entre los romanos la propiedad era considerada de carácter inviolable, a pesar de no aparecer como característica en forma expresa en los textos.

II. EL CONCEPTO DE PROPIEDAD: EVOLUCIÓN Y RECEPCIÓN EN LA CONSTITUCIÓN ARGENTINA

Entre los derechos individuales que el constitucionalismo moderno o clásico protegió con más intensidad se halla el de propiedad. El derecho de propiedad de

¹² DI PIETRO, *Derecho Privado Romano*, cit., pp. 136 y ss., y 115 y ss. En concordancia BONFANTE, P. *Instituciones de Derecho Romano*, cit., pp. 308 y ss.; TORRENT, A. *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., pp. 282 y ss.; ARANCIO RUIZ, V. *Instituciones de Derecho Romano*, cit., pp. 239 y ss.; AMBROSIONI, C. *Lecciones de Derecho Romano. Tomo II*, cit., pp. 508 a 523 y 585 a 634; DI PIETRO, A. *Institutas de Gaius. Texto traducido y notas*, cit., pp. 347 a 350; ORTOLÁN, M. *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano. Tomo I*, cit., pp. 360 y ss.

cuño individualista recibió el impacto de las transformaciones ideológicas, sociales y económicas, hasta llegar a las doctrinas que le asignan una función social, y a las fórmulas del constitucionalismo social, como en la Constitución de Weimar de 1919, que enuncian el principio de que "la propiedad obliga". Entre el extremo del liberalismo individualista y las concepciones afirmativas de que la propiedad tiene una función social transcurre una larga etapa antes de llegar a advertir el progreso que significa la última de las teorías señaladas¹³.

La legislación civil del siglo XX daba al derecho de propiedad casi el carácter de un atributo de soberanía sobre la cosa. La Constitución argentina vigente, como todas las de su época, se inspiró en esa doctrina. Por ello, puso especial énfasis en trazar las características del derecho de propiedad, al cual le consagra el artículo 17 y que menciona en los artículos 14 y 20. Pero no obstante ello, dio preferencia sobre este derecho a los derechos personales. JUAN BAUTISTA ALBERDI defendía la sacralización de los derechos patrimoniales, como una legítima reacción de la Revolución de Mayo contra el despotismo económico. Entendía este que no debía haber restricciones de ningún tipo para el derecho de propiedad y su complemento necesario: la libre empresa. La aparición y el desarrollo de la cuestión social influyeron también en la regulación constitucional del derecho de propiedad. A partir del presente siglo, los sistemas políticos democráticos, todos los cuales aceptan la propiedad privada, van incorporando algunas restricciones de tipo social en el ejercicio de este derecho, con un sentido profundamente humanístico. La doctrina social de la Iglesia tuvo preponderante influencia en suavizar los aspectos más crudos del individualismo decimonónico, que pretendía sacralizar el derecho de propiedad. La función social de la propiedad es una limitación genérica sobre el derecho de propiedad que impide que el titular de este pueda usarlo en forma disfuncional o contraria a los principios de la moral social media, y se traduce en limitaciones específicas al ejercicio del derecho e incluso en la imposición de cargas al propietario en función del bien común. Esta se incorpora a

¹³ BIDART CAMPOS, G. *Manual de la Constitución Reformada. Tomo II*, Buenos Aires 1998, Ed. Ediar S.A., pp. 115 y ss.: "El movimiento socialista y luego el marxista, se encargaron de llevar su ataque a la propiedad privada, especialmente con respecto a los llamados medios de producción, a los que [se] propone colectivizar para alcanzar la emancipación del proletariado. Las constituciones que con posterioridad a la Revolución Rusa de 1917 se enrolaron en esta línea, tanto en la ex Unión Soviética como en los Estados aliados en su órbita de irradiación, organizaron el orden social y económico tomando en cuenta la socialización de la propiedad de los medios de producción. La extinción de la Unión Soviética y sus satélites puso de moda un neoliberalismo capitalista, que en sus políticas sacrifica el constitucionalismo social so pretexto de valorizar el mercado y a la libre competencia". En el mismo sentido EKMEKDJIAN, M. *Manual de la Constitución Argentina*. Bs. As. 1999, Ed. Depalma, pp. 141 y ss.: "En un extremo el liberalismo individualista otorga protección constitucional superlativa a la propiedad privada, a punto tal de ponerla en un rango superior a los derechos personales e incluso personalísimos. En el otro extremo aparecían las constituciones inspiradas en el marxismo, algunas de las cuales llegaron a proscribir la propiedad privada. Según las últimas orientaciones de los países comunistas, este criterio parece estar en vías de extinción".

nuestra Constitución material a partir de 1922, cuando la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia acepta la validez constitucional de la primera ley de prórroga de las locaciones urbanas y de rebaja de los alquileres (Horta, J. c/ Harguindeguy, E. s/ Consignación de alquileres, 21/08/1922). En 1957 se incorpora el artículo 14 bis, que no trajo mayores precisiones en lo que atañe a la función social de la propiedad. Sin embargo, este concepto se mantuvo y afianzó, no solo con relación a situaciones económicas específicas, establecidas por leyes especiales (alquileres, agio, arrendamientos rurales, etc.), sino incluso en forma genérica, por la reforma de los artículos 2513 y 2514 C.C. por la Ley 17.711, que modificó el concepto romanista del derecho de propiedad y lo reemplazó por el que le reconoce una función social¹⁴.

El derecho a "tener propiedad" solamente se concreta en un derecho de propiedad sobre algún bien determinado, cuando el derecho positivo adjudica a un sujeto el título respectivo conforme a algún acto jurídico reconocido como adquisitivo de propiedad¹⁵.

El derecho constitucional formal que reconoce y garantiza el derecho de propiedad y el derecho constitucional material que se ha encargado, sobre todo por fuente de derecho judicial, de especificar sus contenidos, asignan al término propiedad un concepto que excede en mucho al propio del derecho civil. Propiedad en sentido constitucional es más que propiedad o dominio en la codificación

¹⁴ Cfr. EKMEKDJIAN, M. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 141 y ss.: "Las constituciones decimonónicas se adscribieron al criterio liberal. Es menester recordar las encíclicas papales: *Rerum Novarum*, *Quadragesimo Anno*, *Mater et Magistra*, *Populorum Progressio*, etc., que se han ocupado de señalar la función social que tiene el derecho de propiedad. La encíclica *Populorum Progressio* dice que la propiedad no es derecho incondicional y absoluto, de modo tal que si existe un conflicto entre el derecho de propiedad de algunos individuos y las exigencias comunitarias primordiales, toca a los poderes públicos procurar una solución. El Concilio Vaticano II ha expresado que la propiedad privada tiene también índole social, cuyo fundamento reside en el destino común de los bienes. El documento de Puebla de 1979 expresa, entre otras cosas, que la propiedad privada está gravada por una hipoteca social". En coincidencia BIDART CAMPOS. *Manual de la constitución Reformada*, II, cit., pp. 115 y ss.: "La doctrina social de la Iglesia ha reivindicado para el derecho de propiedad individual el carácter de derecho natural primario. Sin embargo, no deja de advertir que hay un destino común de los bienes, conforme al cual Dios ha destinado la tierra y todo lo que en ella se contiene para uso de todos los hombres y de todos los pueblos, de modo que los bienes creados deben llegar a todos en forma justa, según la regla de la justicia inseparable de la caridad a tenor de la declaración del Concilio Vaticano II. Afirmar que los bienes están destinados a la utilidad de todos los hombres, sin exclusión de ninguno, significa acoger el principio dikelógico que, sostenido por Legaz y Lacambra, señala que todo hombre debe tener propiedad, o lo que es lo mismo, que la posibilidad de acceso a una cierta propiedad necesaria para vivir dignamente es debida por exigencia del deber ser ideal de justicia".

¹⁵ "El Estado tiene el deber de promover los derechos humanos, le cabe en relación al derecho de propiedad la obligación de estructurar un orden socioeconómico justo, que haga posible a los hombres acceder con su iniciativa privada a la propiedad de los bienes necesarios para poder vivir conforme a su dignidad de persona": BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp. 116 y ss.

civilista, donde se mueve en torno de los derechos reales. El derecho judicial ha aplicado al derecho de propiedad dos principios importantes: A) El uno remite al general ya conocido de que ningún derecho contenido en la Constitución es absoluto, siendo siempre relativo; con este principio la Corte Suprema ha superado todo atisbo de individualismo en la concepción constitucional del derecho de propiedad, para asimilar el criterio de la función social del mismo. B) El otro principio se encarga de admitir que los derechos patrimoniales, equivalentes al de propiedad, pese al amparo constitucional del que disponen, pueden ser renunciados válidamente por sus titulares: ello quiere decir que la Constitución no se opone a que su titular los decline, y cuando esto ocurre, no hay violación constitucional, ni tutela constitucional que invocar¹⁶.

El concepto genérico de propiedad constitucional, que engloba todas sus formas posibles, ha sido acuñado por la jurisprudencia de la Corte al señalar que el término propiedad empleado en la Constitución comprende todos los intereses apreciables que el hombre puede poseer fuera de sí mismo, de su vida y de su libertad, con lo que todos los bienes susceptibles de valor económico o apreciables en dinero alcanzan nivel de derechos patrimoniales rotulados unitariamente como derecho constitucional de propiedad¹⁷.

Los contenidos que integran el derecho de propiedad quedan amparados por la garantía de su inviolabilidad (art. 17 C.N.) y son los siguientes: a) los derechos reales, es decir los ejercidos sobre una cosa (el derecho de dominio y sus des-

¹⁶ BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., p. 117; cfr. SABSAY, D. y ONAINDIA, J. *La Constitución de los Argentinos. Análisis y comentario de su texto luego de la reforma de 1994*, Buenos Aires, Errepar, 1995, pp. 67 y 68: "El derecho de propiedad garantizado en el art. 17 de la C.N. integra el catálogo de derechos fundamentales. La consagración de derechos sociales y económicos ha variado la concepción originaria de este derecho y permite la imposición de restricciones que armonicen el derecho de propiedad con el interés social. El Pacto de San José de Costa Rica en su art. 21 y bajo el rótulo derecho de la propiedad privada, establece que toda persona tiene el derecho de uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Dicha norma, que adquirió jerarquía constitucional con la reforma de 1994, consagra la teoría de la función social de la propiedad, la cual sostiene la necesidad de que el ejercicio de este derecho redunde también en beneficio de la sociedad y no sólo en el de su titular".

¹⁷ BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp. 117 y ss. En discrepancia parcial EKMEKDJIAN. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 143 y ss.: "Los derechos personales que están excluidos del concepto de propiedad pueden ser objeto, en ciertos casos, de apreciación económica. Tal sucede con el derecho a la vida, que es justipreciado en dinero cuando se fija una indemnización a cargo del responsable de un homicidio. En estos casos, pese a que el dinero es un medio imperfecto y hasta grosero de reparación no hay otra forma de compensar el daño sufrido. Por eso, pensamos que el término propiedad debiera ser sustituido por el de patrimonio o derechos patrimoniales, entendiendo por éstos a aquellos que sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular y que son apreciables directamente en dinero. Este concepto tiene la ventaja de sustituir un término equívoco y de distinguir a los derechos patrimoniales de otros derechos individuales que no obstante su posible apreciación económica, no integran el concepto, por estar en una categoría distinta".

membraciones, de acuerdo con la legislación común); b) los derechos crediticios o personales, ejercidos contra una o más personas determinadas (deudores) como contrapartida de una obligación a cargo de estas; c) los derechos patrimoniales regulados por el derecho administrativo, ya sea sobre cosas o contra el Estado y los administrados (concesiones, permisos, derechos de uso); d) el derecho a transmitir y a recibir bienes por causa de muerte, derechos sucesorios reconocidos expresamente a los extranjeros (art. 20 C.N.) y por ende a todos los habitantes. En nuestro derecho civil la disponibilidad es restringida cuando el testador tiene herederos forzosos, en cuyo caso la parte legítima de estos no puede serles privada, salvo la existencia de causas legales; e) derechos de propiedad intelectual, industrial y comercial; f) la propiedad de la tierra (art. 75 inc. 12 C.N.): se otorga al Congreso de la Nación la función de disponer planes de colonización de tierras de propiedad nacional, e igual objetivo establece el artículo 125 C.N. para las provincias. La propiedad rústica o rural se ha visto mal planificada y regulada por los otros derechos, a causa de su influencia económica y social. En nuestro país ha tenido diversos regímenes legales que han restringido su disposición en mayor medida; g) los derechos adquiridos e ingresados al patrimonio. Lo que es imprescindible retener es que la calidad de adquirido que tiene un derecho proviene directamente de alguno de los actos jurídicos que se le confieren (ley, contrato, acto administrativo, sentencia) y no depende del hecho material de que un bien esté realmente en posesión de quien titulariza el derecho adquirido (cuando se celebra un contrato de locación, el locador adquiere el derecho a percibir un alquiler en cada momento estipulado durante el tiempo de vigencia del contrato, pero cada suma de dinero no ha sido cobrada anticipadamente al tiempo de contratar, o sea que el locador no materializa el cobro total sobre cuyo monto, no obstante, tiene derecho adquirido). Por ello, si un derecho se puede adquirir a través de distintas fuentes, la adquisición por ley presenta interés especial porque hay casos en que una ley engendra por sí misma y automáticamente (sin necesidad de ningún otro particular de aplicación a favor de un sujeto) un derecho adquirido a favor de este¹⁸.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación entendió que cuando bajo la vigencia de una ley un particular ha cumplido todos los actos y condiciones materiales y los requisitos formales para ser titular de un determinado derecho debe considerarse que hay derecho adquirido porque la situación jurídica general se ha transformado en una situación individual y concreta, que, como tal, se hace inalterable y no puede ser suprimida sin agravio del derecho de propiedad consagrado en el artículo 17 C.N. (Aguinaga, Fermín c/ Gobierno de la Nación 28/12/76 y De Martín Alfredo c/ Banco Hipotecario, 28/12/76)¹⁹.

¹⁸ EKMEKDJIAN. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 144 y ss. En concordancia BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp. 118 y ss.

¹⁹ SABSAY y ONAINDIA. *La Constitución de los Argentinos*, cit., p. 68. En concordancia BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., p. 120; EKMEKDJIAN. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 144 y ss., sostiene: "La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justi-

III. ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL ARGENTINA: LA INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD

Nuestro derecho constitucional enfoca la propiedad en el aspecto de propiedad adquirida. Sus normas presuponen para poder funcionar, que quien las invoca ya es propietario de algún bien. Por eso el artículo 14 consigna entre los derechos subjetivos el de usar y disponer de "su" propiedad. A esta declaración acompaña la del artículo 17, afirmando que "la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la nación puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley". Las normas constitucionales sobre la propiedad y su inviolabilidad en nada obstan para sostener que el derecho de propiedad tiene una función social, y que su cumplimiento es exigible razonablemente por el Estado, tanto a favor del Estado mismo (cargas fiscales) como en numerosas políticas generales de bienestar general y de desarrollo, y en el área de las relaciones entre particulares (hacer participar a los trabajadores en los beneficios de las empresas tal como lo estipula el art. 14 bis C.N). La reforma de 1994 incorporó a la Constitución Nacional el artículo 75, y en el inciso 17 el mismo consigna que el Congreso ha de garantizar a los pueblos indígenas argentinos la posesión y la propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan²⁰.

cia definió al derecho adquirido como aquél que se ha incorporado definitivamente al patrimonio del titular, por oposición al derecho en expectativa, que es el que aún no se ha consolidado. La ubicación del momento preciso que determina cuándo un derecho se ha incorporado al patrimonio de su titular, esto es, cuándo ha dejado de ser 'expectativa' para ser 'adquirido', es de la mayor importancia, porque de él depende la posibilidad de aplicar o no retroactivamente las leyes. En este sentido, es criterio del máximo Tribunal que el derecho adquirido al amparo de la legislación anterior no puede ser alterado por una nueva ley, ya que, en tal caso, el principio de no retroactividad se confunde con el de la inviolabilidad de la propiedad garantizado en el art. 17 de la C.N."

²⁰ Cfr. BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp.116 y 117: "El sujeto activo que se erige en titular del derecho de propiedad puede ser: a) la persona física; b) la persona de existencia ideal o colectiva (persona jurídica, asociaciones con calidad de sujeto de derecho). El sujeto pasivo del derecho de propiedad es ambivalente: a) por un lado, el Estado, a quien se dirige fundamentalmente la prohibición de violar la propiedad privada; b) los particulares, que no deben perturbar el uso y ejercicio del derecho que ostenta el sujeto pasivo. El sujeto pasivo, sea quien fuere, también está obligado a no impedir (contra la voluntad de una persona) que ésta adquiera propiedad. El art. 75 inc. 17 establece que se le debe reconocer la personería jurídica de las comunidades indígenas, se entiende que es a cada comunidad en cuanto persona jurídica (colectiva) a la que atribuye aquella posesión y propiedad; esto no impide ni arrasa la posible propiedad individual de las personas físicas que forman parte de una comunidad aborigen". Cfr. también ID. *Manual de la Constitución Reformada*, t. III, Buenos Aires, Ediar, 1999, p. 119: "En el art. 75 inc. 17 de la C.N. existe un reconocimiento a la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan los pueblos aborígenes. Pero no se debe ver en esto una creación de feudos, tampoco un colectivismo no democrático. Posesión y propiedad comunitarias quiere decir, por el calificativo, que esas tierras podrán ser tanto de la persona jurídica que se reconozca en cada sociedad aborigen determinada, cuanto distribuidas y coparticipadas en la forma y con el alcance que el Congreso establezca, o de acuerdo a

El artículo 17 C.N. comienza expresando el carácter inviolable del derecho de propiedad. Esta inviolabilidad no significa que el derecho de propiedad tenga un rango superior a los de los demás derechos individuales, o que no pueda ser reglamentado dado que todos los derechos individuales son inviolables. Tampoco significa que sea absoluta, ni exenta de función social, sino que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración del derecho en cuestión, prohibida por el artículo 28 C.N. La inviolabilidad se garantiza a través de una serie de prohibiciones: A) Nadie puede ser privado de su propiedad sino mediante sentencia fundada en la ley; B) La confiscación de bienes queda borrada por siempre del Código Penal; C) Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilio de ninguna especie²¹.

Lo que el estatuto asociativo y organizativo de la persona jurídica colectiva prevea, sin impedimento alguno a mixturas con la propiedad individual. El Congreso tiene además que regular la entrega de otras tierras que sean aptas y suficientes para el desarrollo humano; esto resalta la finalidad promotora que debe revestir la tierra y su uso, como espacio de radicación y de crecimiento para la integración, la cultura diferencial y la convivencia de las comunidades aborígenes. Ninguna de las tierras mencionadas será susceptible de enajenación, de transmisión o de gravámenes y embargos. De esta manera, se garantiza el espacio geográfico de asentamiento, de modo congruente con la finalidad de desarrollo". Cfr. también ID. *Tratado elemental de Derecho Constitucional Argentino*, t. VI, *La Reforma constitucional de 1994*, Buenos Aires, Ediar, 1995, pp. 253 y 259: "El art. 17 que enfoca el derecho de propiedad merece tomar en consideración el art. 75 inc. 17, que hace referencia a los derechos civiles y sociales de los pueblos indígenas: reconocimiento de su preexistencia étnica y cultural, respeto a su identidad, educación bilingüe, reconocimiento de la personería jurídica, posesión y propiedad comunitarias, participación en la gestión referida a sus intereses".

²¹ BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp. 129 y ss.: "La confiscación es el apoderamiento de los bienes de una persona por parte del fisco. Penalmente, es la sanción que con igual alcance se aplica a una persona condenada por delito. La Constitución ha suprimido para siempre la confiscación como pena, pero si tal protección se brinda al condenado, también alcanza a quienes no son delincuentes. La cláusula funciona como abolición lisa y llana de la confiscación; vedada como pena, no puede subsistir bajo ningún otro título. Toda privación arbitraria de la propiedad que se equipare a la confiscación es inconstitucional y por lo tanto hay que indemnizar cada vez que se priva a alguien de su propiedad. La confiscación que como pena y represalia queda abolida, es la confiscación general de bienes; no puede asimilarse el decomiso de objetos particulares que son producto o instrumento del delito, ni la recuperación de bienes mal habidos cuando lo dispone una sentencia dictada en juicio y fundada en ley [...]. Las requisiciones y los auxilios en dinero u otras especies de bienes, o bajo forma de ayuda, socorro y hasta alojamiento, están suprimidos. La norma se refiere a requisiciones y auxilios por parte de cuerpos armados y no está limitada a prohibirlos solamente en tiempo de paz. En caso de guerra o en época de emergencia grave, si se llevan a cabo, es menester asegurar la debida indemnización, tanto si la requisición implica adquisición coactiva de bienes como si se limita al uso coactivo temporario de los mismos. La requisición necesita: a) causa suficiente fundada en guerra o emergencia grave; b) ley que la autorice; c) indemnización. Cuando el bien requisado no se consume, debe volver al patrimonio de su propietario, lo que no descarta el resarcimiento por el lapso de duración de la requisición; si bien se

La norma constitucional sobre la inviolabilidad de la propiedad, coordina con la que exige indemnización en caso de expropiación, proyectando un principio general de nuestro derecho constitucional según el cual, cuando un derecho patrimonial cede por razón del interés público o general frente al Estado, o se sufre daño por la actividad del Estado o de los particulares, el daño debe ser indemnizado, y ello tanto si la actividad que los produce es ilícita o ilegítima cuanto si es lícita o legítima. Aquí no está en juego solamente el principio antes enunciado, porque también se le coordina el que se infiere del artículo 19 C.N., conforme al cual el daño que cualquier conducta humana origina en perjuicio de terceros tiene que ser indemnizado (Gunther, Fernando c/ Estado Nacional, 5/08/1986)²².

Para que una persona pueda ser privada de sus derechos se requieren dos recaudos *sine qua non*: A) La existencia de una causa legal en sentido amplio, que comprende tres posibilidades: 1) que haya una disputa sobre la titularidad de un derecho; 2) que un derecho o la cosa sobre la cual este recae sean afectados en garantía del cumplimiento de alguna prestación a cargo del titular; 3) que el Estado disponga el traspaso de la titularidad del derecho. B) La sustanciación de un proceso judicial previo, que verifique, con todas las garantías necesarias, la existencia de la causa legal. Ambos requisitos deben darse necesariamente, ya que la sola existencia de causa legal no justifica el desapoderamiento, aunque ella exista *prima facie*, dado que el reconocimiento definitivo solo lo da la sentencia. Por eso, se consideran inconstitucionales ciertas normas nacionales y provinciales que facultan a funcionarios administrativos (recaudadores de impuestos) a decretar embargos y secuestros de bienes, porque estos procedimientos son violatorios del principio de la inviolabilidad de la propiedad²³.

ha consumido, la indemnización ha de resarcir también la pérdida definitiva del mismo", cfr. EKMEKDJIAN. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 146 y ss.

²² BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., p. 130; EKMEKDJIAN. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 147 y ss., indica: "La expropiación es un modo de resolver equitativamente un conflicto de intereses entre el Estado, que necesita disponer de un bien para afectarlo a un fin de utilidad pública, y el titular de éste, que no desea desprenderse de su propiedad. Este modo de resolver el conflicto es equitativo; si bien prevalece como es obvio el interés general, el titular desapoderado tiene derecho a ser indemnizado por los perjuicios que tal privación le cause. Si bien nuestro Código Civil en el art. 1324 inc. 1 tipifica a la expropiación como una venta forzosa, y en tal carácter se refieren a ella los arts. 2511 y 2512, la doctrina mayoritaria está de acuerdo en que la expropiación es un instituto de derecho público".

²³ "La exigencia del debido proceso legal figura en la v y en la xiv enmienda de la Constitución de los Estados Unidos. Ellas establecen que nadie será privado de su propiedad, de su vida y libertad sin el debido procedimiento legal. En un principio, estas cláusulas fueron interpretadas por la Corte Suprema de ese país en el sentido de que no podían ser omitidas las formas procesales imperantes en el *common law*. Más tarde se amplió el concepto, distinguiendo entre el debido proceso formal y sustancial, requiriendo con base en éste último que la restricción legal fuera razonable a criterio de la Corte, aunque se llegó a abusos en la década de los años 30 que fueron criticados. Nuestra Constitución Nacional ha sido más explícita al establecer que una persona pueda ser privada de su derecho a la propiedad, ya que no sólo debe existir el recaudo del proceso judicial previo,

Desde la óptica del derecho constitucional, el derecho de propiedad, si no es absoluto, tampoco es exclusivo, ni perpetuo. No es exclusivo porque hay restricciones y servidumbres que afectan el goce o el uso de la propiedad. No es perpetuo porque puede extinguirse mediante la expropiación. Las limitaciones en interés privado (civiles) se rigen por el derecho privado, por el Código Civil; las referentes al interés público (administrativas) se rigen por el derecho administrativo, y como este es tanto federal cuanto provincial, corresponden según el caso a la administración pública federal o local (como principio la competencia es provincial). Las restricciones administrativas se imponen en beneficio del público o de la colectividad. En principio, no son indemnizables, porque se estima que constituyen condiciones de ejercicio del derecho de propiedad. Estas restricciones suelen consistir en obligaciones de hacer o de dejar hacer, pero ocasionalmente pueden imponer una obligación de hacer (habilitar rampa en ciertos locales). Las servidumbres administrativas, a diferencia de las restricciones, son también formas de limitaciones, pero en vez de configurar condiciones normales del ejercicio de la propiedad que no merman su contenido, implican sustracción o desmembración que afecta la exclusividad de la propiedad en beneficio público, por lo cual son indemnizables. La ocupación temporaria es otra forma de limitación que recae sobre bienes y cosas, e implica el uso y goce de los mismos por parte de la administración pública en beneficio público, durante cierto tiempo y con resarcimiento indemnizatorio. La misma está regulada en la Ley de expropiación 21.499²⁴.

sino también es necesaria la existencia de una causa legal en sentido amplio": EKMEKDJIAN. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 146 y ss.

²⁴ BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp. 130 y ss.: "La expropiación es una de las limitaciones al derecho de propiedad en el tiempo, ya que la perpetuidad de ese derecho es susceptible de extinguirse cuando el Estado procede a expropiarlo. La expropiación es un acto unilateral por el cual el Estado priva de la propiedad de un bien al titular del derecho sobre el mismo, con fines de utilidad pública, mediante calificación por ley e indemnización previa e integral del valor de aquel bien. Etimológicamente, expropiar proviene del latín *ex*, que significa poner fuera, y *proprietas*, que es propiedad; o sea, sacar un bien del dominio de su titular para cumplir el fin de utilidad pública a que ese bien se destina mediante el acto expropiatorio. La norma constitucional del art. 17 es escueta, 'la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada'. A ella se suman principalmente las normas de la ley de expropiación 21.499 de 1977, que sustituyó a la ley 13.264 que había reemplazado a la vieja ley 189. Deben tomarse en cuenta, así mismo, las normas que derivan del derecho judicial. En el ámbito provincial las expropiaciones locales se rigen por las constituciones y las leyes provinciales, interpretadas y aplicadas por sus tribunales, sin perjuicio del ajuste indispensable a las pautas de la Constitución Nacional". Cfr. con EKMEKDJIAN. *Manual de la Constitución Argentina*, cit., pp. 148 y ss.: "Algunos autores sostiene que la cosa expropiada debe beneficiar directamente a toda la comunidad y por ello debe permanecer en el dominio del Estado. La doctrina moderna acepta una mayor laxitud del concepto, a tono con las nuevas nociones de la propiedad, identificando a la finalidad con el interés general. Es decir, que el bien expropiado puede ser afectado al uso no público, siempre que este uso beneficie indirectamente a la comunidad. La amplitud que le han dado al concepto de utilidad pública las diversas leyes de expropiación ha sido reconocida por

Por la reforma constitucional de 1994 se incrementaron las limitaciones a la propiedad, de manera que se toma actualmente en cuenta: a) el derecho al ambiente sano (art. 41 C.N.); b) el derecho de los consumidores y usuarios (art. 42 C.N.); c) los derechos relacionados con el trabajo y la seguridad social (art. 14 bis C.N.). Además, subyace la apelación al sistema axiológico integral de la Constitución que diagrama un orden social y económico justo, con igualdad real de oportunidades y de trato, tendiente a asegurar el debido marco social para la libertad de empresa, de contratar, de trabajar, de consumir, de comerciar y ejercer la industria, de iniciativa privada, de mercado y de competencia. Todas las conexiones posibles con el derecho de propiedad en este ámbito anexan limitaciones razonables a la propiedad²⁵.

Si aplicamos la teoría de las "libertades preferidas" al caso del derecho de propiedad podemos decir en líneas generales que, dada su inviolabilidad y pese a fuertes restricciones y aun violaciones consentidas en razón de emergencia por el derecho judicial de la Corte, la propiedad ha sido tenida como un "derecho preferido" dentro del plexo constitucional de los derechos personales²⁶.

la jurisprudencia. El art. 1 del la ley 21.499 admite esta amplitud, haciendo referencia al bien común material o espiritual".

²⁵ BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp. 131 y ss.; SABSAY y ONAINDIA. *La Constitución de los argentinos*, cit., pp. 6141 y ss., 150 y ss. y 61 y ss.: "Los arts. 41 y 42 de la C.N. regulan los derechos llamados de la tercera generación. El primero de ellos declara al medio ambiente como patrimonio común de la humanidad y por lo tanto determina la forma jurídica de protección, además todo ser humano debe gozar del derecho a un ambiente sano. El segundo artículo citado tiene valor programático, ya que deriva al legislador el establecimiento de los métodos de protección para prevenir y solucionar conflictos. Aparece la protección de las relaciones de consumo, y para garantizarla se utilizan valores de reconocido rango constitucional anterior a la introducción de esta norma, como la libertad, la igualdad, el derecho a la información, la protección a la propiedad en sentido constitucional, la integridad psicofísica y la seguridad. El artículo 5 14 bis C.N. fue el resultado de la reforma producida por la Convención Constituyente de 1957, [y] con su incorporación se elevaron los derechos sociales y económicos a rango constitucional y se incorporó nuestra Carta Magna al movimiento del constitucionalismo social, sin olvidar el precedente de la Constitución de 1949. Protege al trabajador que trabaja bajo relación de dependencia, asegurándole las garantías mínimas para la preservación de su dignidad, se refiere también a las relaciones del empleo público y les garantiza su estabilidad; además consagra derechos cuya titularidad corresponde a los gremios (asociaciones gremiales de trabajadores), protegiendo a los trabajadores que ejerzan representación sindical; y consagra derechos de la seguridad social, rama distinta al derecho del trabajo y que alcanza a los trabajadores bajo relación de dependencia como también a los autónomos. Aquí aparece como titular otro grupo intermedio, que es la familia".

²⁶ Cfr. BIDART CAMPOS. *Manual de la Constitución Reformada*, II, cit., pp. 118 y 131 y ss.: "No obstante ese no es el rango que le asigna el Derecho Internacional de los Derechos Humanos, muchos de cuyos tratados ni siquiera lo incluyen. El Pacto de San José de Costa Rica en el art. 21 enfoca el derecho de propiedad privada: 1) Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2) Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3) Tanto la usura como cualquier otra explotación del hombre

IV. CONCEPTO DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y PENAL ARGENTINA

El término "propiedad" no tiene un concepto unívoco para el derecho, sino que es utilizado con diversas y distintas acepciones. Para VÉLEZ SARSFIELD "propiedad" y "dominio" son sinónimos (arts. 2509, 2511, 2512, 2513, 2515, 2516, 2518, 2520, 2604, 2605, 2606, 2757, etc.), y lo define en el artículo 2506 C.C. como el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona, agregando el artículo 2513 C.C. que es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme al ejercicio regular, o también lo utiliza como sinónimo de derecho real (art. 2531), y llama propietario al *dominus* o señor de la cosa, titular del derecho real de dominio (arts. 2612, 2614, 2615, 2616, 2758, 3766, etc.). Además, se habla de propiedad no solo respecto de las cosas sino también en materia de créditos (arts. 732, 1457, 1459), de derechos intelectuales, de propiedad industrial, marcas y patentes. En nuestro ordenamiento civil la palabra "dominio" tiene un significado técnico preciso: es el derecho real más extenso y completo que puede recaer sobre una cosa determinada, según surge del artículo 2506 C.C.; pero habría que agregarle a esto la frase "de una manera absoluta, exclusiva y perpetua", porque la definición de dicho artículo puede también ser aplicada a otros derechos reales, pues, como señaló Allende, en todos los derechos reales sobre la sustancia, la cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción del titular. VÉLEZ SARSFIELD, al final de la nota al artículo 2506, acepta para legislación la definición de los jurisconsultos AUBRY y RAU: "La propiedad en el sentido propio de la palabra (dominio) expresa la idea de poder jurídico, el más completo de una persona sobre una cosa, y puede definirse como el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la voluntad y a la acción de una persona". Es decir que se le agregan a la definición de dominio los caracteres de absoluto y exclusivo, pero no incluye el carácter de perpetuo, quedando incompleta. Además, también cita allí el artículo 544 del Código de Napoleón, que dice: "La propiedad es el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta", definición que el codificador critica por considerarla meramente descriptiva. Así mismo, es interesante la cita de las Leyes de Partida, en donde se transcribe parcialmente la Ley I del Título XXVII de la Partida Tercera que dice que "el dominio es el poder que el hombre tiene en su cosa de hacer de ella y en ella lo que quisiere según Dios y según Fuero", citando después la última parte de la Ley XIII del Título XXXII de la misma Partida III, que dice que "según dijeron los sabios antiguos, aunque el hombre tenga poder de hacer en lo suyo lo que quisiere, débelo hacer de manera que no haga daño ni atropello a otro". Aquello de "según Dios y según Fuero" nos

por el hombre deben ser prohibidas por la ley". "El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos carece de normas sobre el derecho de propiedad. En cambio aparece en la Convención de sobre Discriminación Racial (art. 5, d, v), y en la Convención sobre Discriminación contra la Mujer (art. 16.1, h)".

indica que VÉLEZ SARSFIELD, no obstante su concepción liberal sobre la propiedad, no soslayaba la importancia del derecho natural. Esto trasluce un pensamiento individualista de nuestro codificador, en donde, si bien le otorgó al derecho de propiedad el carácter de absoluto, el mismo encuentra limitaciones en el derecho de los demás y en la existencia de ciertos intereses que están por encima de los particulares, a los cuales, en definitiva, estos deben subordinarse. No por nada en el Título VI, Libro III, se dedica a regular las restricciones y límites al dominio²⁷.

²⁷ DONNA, E. *Delitos contra la propiedad*, t. II, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2001, p. 7: "El Código Penal Argentino, en el Libro II, Título VI, ha adoptado como bien jurídico general para todos los tipos penales de ese título el término propiedad, que tiene una serie de problemas, que van de lo terminológico hasta lo conceptual, de manera que no es del todo adecuado, principalmente porque la voz propiedad no tiene un concepto unívoco para el derecho sino todo lo contrario, es decir, es utilizada con diversas y distintas acepciones. Una simple compulsión de los tipos penales incluidos en este título nos muestra que se protegen en él diversas situaciones que nada tienen que hacer con el derecho de propiedad en sentido estricto". Cfr. KIPER, C. *Código Civil comentado. Derechos Reales*, t. I, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2007, pp. 618 y ss. PAPAÑO, R., KIPER, M., DILLON, G. y CAUSSE, J. *Derechos Reales*, t. I, Buenos Aires, Depalma, 1995, pp. 169 y ss.: "El dominio como derecho real es el mayor sometimiento de que puede ser objeto una cosa a una persona, y, correlativamente, el mayor, el más extenso y el más completo poder que su titular puede tener sobre la cosa misma; los demás derechos reales no son sino cada uno de ellos un fragmento de esa totalidad que es el dominio". En concordancia AREAN, B. *Curso de Derechos Reales*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1997, pp. 191 y ss.: "VÉLEZ SARSFIELD, usó la palabra dominio en el sentido de propiedad, siendo esta última expresión la más apropiada para constituir las disposiciones contenidas en los distintos títulos de nuestro Código Civil, dedicados a la materia, una teoría general del derecho de propiedad, aplicables a toda clase de propiedades, salvo las limitaciones a cada una de ellas. Según la posición dominante, la palabra dominio es más genérica, pues se la puede emplear para referirse a todos los derechos susceptibles de apreciación pecuniaria. Comprende al dominio, que es el derecho de propiedad sobre las cosas. Como consecuencia de la mayor amplitud acordada al vocablo propiedad, es posible hablar de propiedad literaria, científica, artística o industrial, para aludir a situaciones complejas absolutamente ajenas al dominio y que, inclusive, en ciertos aspectos desbordan al ámbito patrimonial, como ocurre con el derecho moral de autor. Si bien la palabra dominio está utilizada en sentido técnico, en algunas oportunidades se emplea el vocablo propiedad como sinónimo. Inclusive, a veces, en un mismo artículo se usan las dos expresiones aludiendo al derecho en sí mismo o al titular (arts. 2508, 2510 C.C.)". Cfr. BORDA, G. *Manual de Derechos Reales*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1990, pp. 137 y ss.: "Generalmente las palabras propiedad y dominio se emplean como sinónimos, aludiendo específicamente al derecho real regulado en el Código Civil. Pero también ocurre que el vocablo propiedad se utilice con un significado más comprensivo, aludiendo no sólo al dominio en sí mismo, sino también a los otros derechos reales y aun personales que están ínsitos en él. Esta cuestión terminológica tiene particular importancia en relación a la protección constitucional de la propiedad". MARIANI DE VIDAL, M. *Curso de Derechos Reales*, t. I, Buenos Aires, 1997, Zavalía, pp. 262 y ss.: "El Código Civil utiliza generalmente en forma indistinta los términos propiedad y dominio, pero también emplea el primero como sinónimo de derecho real (2351, 2757, 2758, 3766 C.C.) y aun de derecho patrimonial (732, 1457, 1459 C.C.). El determinar con exactitud el alcance de los vocablos no responde sólo a una cuestión doctrinaria, sino esencialmente práctica y de implicancia constitucional, ya que el art. 17 de la Constitución Nacional Argentina declara a la propiedad privada inviolable". SCHIPANI, S. y LANNI, S.

Tres son los caracteres del dominio que lo caracterizan y lo definen: el ser absoluto, exclusivo y perpetuo. El término "absoluto" está empleado en el sentido de que el dominio es el derecho real que le confiere a su titular la mayor cantidad posible de facultades o poderes sobre una cosa. Decimos posible, porque la cantidad e intensidad de tales facultades dependerá del ordenamiento jurídico de que se trate, conforme a los criterios filosóficos y políticos que le sirven de base. Entendido así, el carácter absoluto, es su corolario que no se puede concebir como derecho ilimitado, lo que constituiría una concepción antisocial. Al respecto se

Código Civil de la República Argentina, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2007, p. 696. CIFUENTES, S. *Código Civil. Comentado y anotado*, t. IV, Buenos Aires, La Ley, 2008, p. 565: "Si bien se ha considerado que los términos propiedad y dominio son sinónimos, en general se acepta que el primero es el género y abarca a todos los derechos de contenido patrimonial, incluidos también los que recaen sobre las cosas, mientras que el dominio se emplea para el derecho real sobre las cosas en el comercio (arts. 2311 y 2336 C.C.). Desde antiguo la Corte Suprema ha dado al vocablo del art. 17 de la C.N. 'propiedad inviolable', una interpretación lata, comprendiendo todos los intereses apreciables que un hombre puede poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad, o sea lo perteneciente a la persona fuera de sí misma o que no se confunde con ella". Cfr. también KIPER, C. *Código Civil comentado. Derechos Reales*, t. II, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2007, pp. 10 y ss.: "Es así que el derecho de dominio está sometido a numerosas restricciones, no sólo respecto de los vecinos y fundos contiguos sino también en el interés público. Recordando las palabras que tomó VÉLEZ [SARFIELD] de la obra de DEMOLOMBE y que puso como último párrafo de la nota del art. 2508 del C.C.: 'Cuando establecemos que el dominio es exclusivo y (absoluto), es con la reserva [de] que no existe con este carácter, sino en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley, por una consideración esencial a la sociedad: el predominio, para el mayor bien de todos y de cada uno, del interés general y colectivo, sobre el interés individual'. El artículo 2611 C.C. establece que las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo, con lo cual se le reconoce al Estado un extraordinario poder de limitación del dominio, al instituirse el *numerus apertus* para las restricciones impuestas en el interés público por el derecho administrativo. Sin embargo, en el Código Civil existen algunas restricciones al dominio, como dice el art. 2611, fundadas también en el interés público, como sucede con el camino de sirga (art. 2639), o con las cláusulas de inenajenabilidad (art. 2612 y 2613), aunque tal vez en ellos prevalezcan connotaciones de interés público, como ocurre con el principio del *numerus clausus* (art. 2502). VÉLEZ SARFIELD dice al respecto, en el segundo párrafo de la nota del artículo 2611, que las restricciones al dominio privado en mira de salvar otros derechos de las propiedades contiguas, son principalmente el único objeto de este título, y si agregamos disposiciones sobre la libre transmisión de los bienes, es en el interés de esos mismos bienes. Estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales debe restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos. Se puede decir entonces, que restricciones y límites al dominio son las normas legales (nunca convencionales) que regulan ese derecho real, compatibilizando los derechos y obligaciones que por igual gozan los hombres en sus relaciones de vecindad (en interés predominantemente privado) o en miras de un interés público, para armonizar el derecho privado o individual con el interés general y colectivo. Por consiguiente, existen restricciones y límites fundados en razones de vecindad y en consideración a un interés público. Modernamente se ha querido justificar las restricciones al dominio en interés recíproco de los vecinos en las doctrinas, entre otras del abuso del derecho (art. 1071 C.C.) y del uso excepcional del fundo".

hace referencia a los artículos contenidos en el Título VI, Libro III del Código Civil, que enumeran las restricciones y los límites al dominio, constituyendo un estatuto normal en nuestro derecho. Exclusivo, porque dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa (art. 2508 C.C.). Por eso, cualquiera que reclame un derecho sobre la cosa de otro debe probar su pretensión, y hasta que no se dé esa prueba el propietario tiene la presunción de que su derecho es exclusivo e ilimitado (art. 2805 C.C.). Y perpetuo, ya que no está sujeto a extinguirse por el transcurso de algún plazo y consecuentemente subsiste con independencia del ejercicio que se pueda hacer de él, y aunque no se ejerza sobre la cosa ningún acto de propiedad (art. 2510 C.C.)²⁸.

²⁸ PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE. *Derechos Reales*, I, cit., pp. 174 y ss.; KIPER. *Código Civil comentado. Derechos Reales*, I, cit., pp. 619 y ss. MARIANI DE VIDAL. *Curso de Derechos Reales*, I, cit., pp. 285 y ss., señala: "es absoluto no en el sentido de oponible *erga omnes*, ya que desde este punto de vista todos los derechos reales lo son, sino que es el derecho real que otorga a su titular la mayor cantidad de facultades posibles sobre la cosa, lo cual no impide la existencia de restricciones que, configurando el estatuto normal del dominio, no alcanzan a borrar este carácter. Exclusivo: dos personas no pueden tener en el todo el dominio de una cosa. Y perpetuo: el derecho de dominio no requiere que se lo ejercite para conservarlo, es decir, no se extingue por el no uso, a diferencia de otros derechos reales, cuyo no ejercicio acarrea su pérdida (usufructo, uso, habitación y servidumbres, arts. 2924, 2969, 3059)". Cfr. CIFUENTES. *Código Civil. Comentado y anotado*, IV, cit., pp. 564 y ss.: "Perpetuo: el dominio pleno o perfecto es indefinido en el tiempo. Si se lo restringe, aparece el dominio temporario comprendido dentro del dominio imperfecto. Exclusivo: un sujeto único usa, goza y dispone de la cosa, sea persona física o ideal". BORDA. *Manual de Derechos Reales*, cit., pp. 144 y ss.: "Es perpetuo, no se pierde por el desuso o pérdida de la posesión de la cosa en tanto un tercero no haya poseído por el término legal de la usucapión (art. 2510 C.C.). Se afirma que es exclusivo, ya que dos personas no pueden tener el dominio sobre una misma cosa (art. 2508 C.C.). El carácter absoluto es discutido, ya que el mismo debe ser ejercido en forma regular, adecuada a lo que es normal, de manera no abusiva". AREAN. *Curso de Derechos Reales*, cit., pp. 195 y ss.: "El dominio es exclusivo, reconoce un sujeto único, no es admisible la coexistencia de dos o más derechos iguales sobre el todo de la cosa: podrían concurrir no sobre el todo, sino por partes indivisas, y se estaría en presencia de un condominio. Además es perpetuo, es ilimitado en el tiempo, que subsiste tanto como dura la cosa que constituye su objeto, por encima de todas las mutaciones que pueda experimentar su titularidad. No se extingue porque su titular deje de ejercerlo, es decir, no se pierde por el no uso. De acuerdo con las ideas que imperaban en la época en que fue redactado el Código Civil el dominio era considerado un derecho absoluto ya que facultaba a su titular para usar y disponer de la cosa a su arbitrio, al extremo de poder desnaturalizarla, degradarla o destruirla. El codificador en la nota al art. 2513 señala que el *ius abutendi* de los romanos expresaba sólo la idea de la disposición y no de la destrucción de la cosa. Pero es preciso reconocer que siendo la propiedad absoluta, confiere el derecho de destruir la cosa. Toda restricción preventiva tendría más peligros que ventajas. Por lo tanto, se sostiene que el dominio es absoluto porque es el único derecho real que permite a su titular hacer de la cosa lo que quiera, usar y gozar de ella como mejor le parezca, alterar su sustancia, al extremo de poder destruirla, cambiar su destino dándole el que considere más adecuado a sus necesidades; todo ello dentro del marco de la ley y siempre que no atente contra los derechos de un tercero, el orden público, la moral y las buenas costumbres".

Por lo tanto, la propiedad, desde el punto de vista civil, está identificada con el dominio y dentro del ámbito del patrimonio (arts. 2311 y 2312 C.C.). La ley penal no involucra a la propiedad en el sentido del dominio civilista, se extiende en un concepto de jerarquía superior como lo es el constitucional (art. 17 C.N.), por presentar un contenido más amplio. Esto es, no solo dominio, sino también todo tipo de derecho patrimonial, y más aún hechos, incluyendo la tenencia, aunque esta sea precaria. La protección penal abarca la tenencia, posesión, dominio y otros derechos reales o sobre otras cosas que devienen de otros títulos o situaciones jurídicas que atribuyen a la persona facultades que no se relacionan con el incremento de los bienes, encuéntrase o no dentro de su patrimonio, siempre que pertenezcan a una persona física o jurídica²⁹. Se ha sostenido que para el Código Penal la propiedad comprende el conjunto de bienes que posee una persona y que integran su patrimonio; pero, como los tipos penales comprendidos en el Libro II

²⁹ "La ley penal no titubea en proteger la pertenencia que tiene origen en el título vicioso y hasta ilícito, frente a terceros sin derecho a poner fin a la pertenencia inválida o ilegítima": FIGARI, R. *Hurtos simples y agravados*, Mendoza, Jurídicas Cuyo, 2001, pp. 25 y ss.; SOLER, S. *Derecho Penal Argentino*, t. IV, Buenos Aires, Tea, 1970, Tea, pp. 158: "Esta clase de delitos no consisten en alterar simplemente el patrimonio de otro, y modificarlo, sino en disminuirlo, alterando la relación interna al patrimonio mismo entre activo y pasivo. Vale decir, quitar o disminuir un crédito (derecho) o poner o aumentar una deuda (obligación). No son delitos contra el patrimonio sino contra la parte activa de él, en definitiva contra derechos, contra el derecho del sujeto a que no sea alterado su estado patrimonial sin intervención de su voluntad o en forma arbitraria. A este derecho que contiene los elementos patrimoniales la Corte Suprema lo ha definido como derecho a la propiedad en sintonía con el art. 17 de la C.N., más amplio que el instituto civil". En concordancia WASHINGTON RODRÍGUEZ, A. y GALETA DE RODRÍGUEZ, B. *Delitos contra la propiedad*, Buenos Aires, Juris, 2001, p. 1: "El ordenamiento penal protege bienes que no son atributos esenciales a la personalidad humana; son intrínsecos al hombre que sin ellos se completa; no integran su interior. La legislación penal no siempre tutela el derecho a la propiedad sino también a la posesión, la tenencia, los créditos. Si le asignamos a la palabra propiedad el alcance amplio que le otorga el art. 17 de la C.N., como reiteradamente ha manifestado la Corte Suprema de Justicia de la Nación, también quedan amparados dentro del concepto los créditos, derechos personales e inclusive bienes inmateriales. Pero si limitamos su alcance al criterio restrictivo que le otorga el Código Civil, nos encontraremos con que solamente se la puede identificar con el derecho real de dominio que no es el único bien jurídico tutelado por el ordenamiento penal". Cfr. DONNA. *Delitos contra la propiedad*, II, cit., p. 8: "NÚÑEZ afirma que la propiedad, como bien jurídico protegido por el Código Penal, no es la propiedad o dominio del Código Civil (art. 2506). El dominio es un derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. El Código Penal confiere a la propiedad una extensión mucho mayor. No sólo se protege al dominio, sino otros derechos reales, derechos personales, derechos administrativos, y la vinculación de hecho entre una persona y las cosas, de posesión y tenencia. El bien jurídico es la propiedad, en el sentido que le confiere la Constitución Nacional, la cual le reconoce a toda persona el derecho de usar y disponer de su propiedad. Esta propiedad comprende, tratándose de los delitos contra ella, todos los intereses apreciables que una persona física, jurídica, privada o pública, tiene fuera de los derechos de la personalidad, de los derechos de familia, y de los derechos que, con arreglo a su naturaleza, le pueden corresponder".

del Título VI tienden a disminuir el patrimonio, integrado a su vez por el activo y el pasivo, el derecho penal protege la parte activa del patrimonio. El epígrafe, al emplear el término "propiedad", ha incurrido en una inexactitud terminológica, denunciada ya desde antiguo por la doctrina, mientras que el vocablo "patrimonio", utilizado en otras legislaciones, como la italiana, la suiza, la española (1995) y la alemana, entre otras, aparece como más adecuado³⁰.

V. JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación viene sosteniendo desde la década de 1920 un criterio amplio con respecto al término "propiedad", no solo comprensivo de las cosas materiales (art. 2311 C.C.) sino también de los derechos relacionados con las mismas, cuando ellos han sido incorporados al patrimonio de su titular por contrato, sentencia judicial o concesión administrativa. Mediante tres fallos ha ido construyendo su doctrina sobre esta cuestión. En primer lugar,

³⁰ DONNA. *Delitos contra la propiedad*, II, cit., pp. 9 y ss.: "La materia hace inevitable que el título esté salpicado de términos provenientes de otras ramas del derecho (cosa mueble, inmueble, propietario, quiebra, concurso, etc.), lo que convierte a tales conceptos en una especie de elementos que se incorporan a los tipos penales, como elementos normativos, relevantes, no sólo en su interpretación, sino también a los efectos de la determinación de los errores posibles; pero parte de la doctrina ha sostenido que no puede hacerse, simplemente, una traslación al campo penal del significado propio de esos términos. Éstos adquieren una dimensión propia, acorde con la función de las normas penales. NÚÑEZ afirma que el Derecho Penal no está incondicionalmente ligado a los preceptos y a las instituciones del Derecho Civil, la ligazón es a la Constitución Nacional, y en función de ésta modificar los significados del Derecho Civil. El ejemplo más claro se puede ver con el concepto de cosa mueble, el cual es protegido por el delito de hurto, que abarca los objetos que el Código Civil considera muebles por accesión. La noción civil de patrimonio del art. 2312: conjunto de los bienes de una persona, no es del todo aplicable a los efectos penales, ya que es necesario precisar en qué sentido se habla de patrimonio, término que tiene un contenido a veces diferente". Cfr. TOZZONI, C. *Los delitos de hurto y robo*, Buenos Aires, Depalma, 1995, pp. 82 y ss.: "En el Libro II, Título VI, Capítulo I, del Código Penal, [se] legisla a la propiedad como objeto de protección penal, mientras que la doctrina en general sitúa el contenido de este bien tutelado en las disposiciones de los arts. 2311 y 2312 del Código Civil y las notas puestas a ellos por VÉLEZ SARSFIELD, que determinan en cambio el ámbito del patrimonio de las personas. La propiedad identificada con el dominio, definida por SAVIGNY, como la extensión de la libertad individual o derecho a percibir la mayor suma de utilidades que produzca una cosa, y que nuestro Código Civil legisla en el art. 2506, como dominio de las cosas, diciendo que es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona, dio lugar, en la historia de la humanidad, a movimientos políticos que oscilaron desde un concepto romano, en el cual el *dominium* era una *plena in re potestas* según JUSTINIANO en sus *Institutas*, hasta llegar, a través del absolutismo feudalista medieval, a las pujas más modernas entre los conceptos de propiedad individual, de propiedad colectiva, y con cierto eclecticismo, de un concepto social de la propiedad, que la somete a limitaciones legales en la extensión de sus derechos, con un criterio amplio de respeto a lo social, y que entre nosotros ha fructificado, en alguna medida, en las disposiciones de los arts. 1071 introducido por la ley 17.711 y 1071 bis agregado por la ley 21.173, ambos del C.C."

el caso "Horta, José c/ Harguindeguy, Ernesto s/ Consignación de alquileres", del 21/08/1922, caso motivado por la primera ley de congelación de alquileres y suspensión de desalojos en la Capital Federal y territorios nacionales, Ley 11.157. Esta ley en su artículo 1.º dispuso que desde su promulgación (19/09/1921) y durante dos años no se podía cobrar por las locaciones urbanas mayor alquiler que el percibido el 1.º de enero de 1920, o sea que se retrotraía el precio al que se había cobrado 21 meses atrás. La Corte dijo al respecto que "al celebrar el contrato con arreglo a la ley en vigencia, que no limitaba el precio del alquiler, el locador había asegurado, lícitamente, el derecho de exigir el precio convenido durante todo el plazo de la locación. Ese derecho había sido definitivamente adquirido por él antes de la sanción de la ley impugnada. Era un bien incorporado a su patrimonio, independientemente de la propiedad arrendada, que podía ser cedido o negociado y hacerlo efectivo ante la Justicia. En una palabra, era una propiedad, en el sentido de la Constitución". "Sea poco o mucho aquello que se quita al propietario por acción de la ley, ya no es posible conciliar a ésta con el art. 17 de la C.N., que ampara la propiedad contra los actos de los particulares y contra la acción de los poderes públicos; que protege todo aquello que forma el patrimonio del habitante de la Nación, incluyendo derechos reales y personales, bienes materiales e inmateriales, que todo eso es propiedad, a los efectos de la garantía constitucional". El segundo fallo, es "Mango, Leonardo c/ Traba, Ernesto s/ desalojo", del 20/08/1925, en que el actor ocurrió vía del recurso extraordinario en el juicio que por desalojo seguía contra su demandado Traba. El litigio se suscitó a causa del dictado de la Ley 11.318 (B.O. 10/12/1924), que prorrogó las locaciones urbanas hasta el 30 de septiembre de 1925, que ya habían sido antes prorrogadas hasta el 30 de septiembre de 1924 por la Ley 11.231(B.O. 19/10/1923); pero en este caso ya se había dictado la sentencia de desalojo contra Traba con fecha 21 de octubre de 1924, cuando había expirado la prórroga de la Ley 11.231, y esta sentencia quedó firme y pasó en consecuencia en autoridad de cosa juzgada. Sin embargo, cuatro meses después de pronunciada fue dejada sin efecto a mérito de lo dispuesto por la Ley 11.318. La Corte sostuvo: "Por consiguiente, se ha aplicado una ley nueva a una situación definitivamente establecida, dando ello por resultado la anulación por la sola virtualidad de dicha ley de una sentencia firme, que imponía al locatario la obligación de restituir el inmueble arrendado y que, correlativamente, reconocía el derecho del recurrente a recuperar la posesión material del bien"; luego cita el caso "Horta c/ Harguindeguy", y agrega: "que esos mismos principios constituyen en el caso una valla infranqueable a la aplicación de la ley impugnada, pues si bien en la causa precedentemente citada el derecho del locador emanaba de un contrato, en la especie *sub lite* tiene su fundamento en la sentencia ejecutoriada. En uno u otro caso hay un derecho adquirido, con la diferencia de que en el que nos ocupa esa adquisición es irrevocable como ha merecido el reconocimiento y la sanción de la justicia"; a continuación dice: "Que el derecho reconocido al recurrente por la sentencia de desalojo se relaciona con

los bienes, es un derecho patrimonial y, por lo tanto, una propiedad en el sentido constitucional". Finalmente, en el caso "Bourdieu, Pedro Emilio c/ Municipalidad de la Capital s/ desviación de fondos", del 16/12/1925, la cuestión litigiosa giró alrededor de la validez del artículo 42 de la ordenanza impositiva de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para el año 1920, norma esta que mandaba cobrar un derecho por la anotación de transferencias de los terrenos con destino a la construcción de bóvedas o de las bóvedas ya construidas, pero no se limitaba a gravar el mayor valor sino que lo tomaba en su totalidad, calculándolo entre los dos momentos que señalaba. El comprador, Bourdieu, había adquirido una bóveda en el cementerio de La Chacarita por 4.500 pesos y había tenido que pagar a la Municipalidad 3.539,55 pesos, casi un 80% de lo pagado al vendedor. Efectuado el pago bajo protesta, el objeto de la litis era la repetición de esa suma. Como surge del fallo, la Municipalidad perseguía el confesado propósito de impedir la venta del derecho de uso sobre los sepulcros a fin de evitar que se especulara con ellos. La Corte dijo al respecto: "Que las palabras libertad y propiedad comprensivas de toda la vida social y política, son términos constitucionales y deben ser tomados en el sentido más amplio. El término propiedad, cuando se emplea en el art. 14 y 17 de la C.N. u en otras disposiciones de este estatuto, comprende todos los intereses apreciables que un hombre pueda poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad"; este precepto fue mencionado anteriormente por nuestro Tribunal Supremo en el caso "Mango c/ Traba", que fue extraído de un fallo de la Corte Suprema de Estados Unidos. Todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado o que nazca de actos administrativos (derechos subjetivos privados o públicos), a condición de que su titular disponga de una acción contra cualquiera que intente interrumpirlo en su goce, así sea el Estado mismo, integra el concepto constitucional de propiedad. Y, el artículo 75 inciso 18 C.N. (antes de la reforma de 1994 era el art. 67 inc. 16) faculta al Congreso a emplear, como medio adecuado de obtener lo conducente a la prosperidad del país, las concesiones temporarias de privilegios, en donde habría visible inconsecuencia entre esa autorización que compromete la fe pública de la Nación y la conclusión consistente en afirmar que los derechos nacidos de aquellas no se benefician de las garantías y seguridades que otra parte del mismo estatuto asegura a la propiedad. El derecho nacido de una concesión de sepultura, con prescindencia de saber si forma o no parte del patrimonio del titular, cuestión librada al derecho común, se encuentra comprendido por la garantía de los artículos 14 y 17 C.N.; y el derecho así creado por la concesión pertenece al concesionario y le ha sido acordado por la propia municipalidad. Puede ser objeto de transacción a título de sucesión universal o singular, y esa transmisión comprende no solo el derecho de propiedad sobre lo edificado (monumento, bóveda), que es un bien del derecho civil, sino también el derecho de uso sobre la parte del dominio público comprendido por aquella, y esta facultad de transmitir es lisa y llana: no habiéndosela limitado o restringido en el acto de la concesión,

comprende todas las consecuencias inherentes a la posibilidad de ceder, y entre otras, la de que el concesionario pueda enajenar el sepulcro por un precio más alto que el pagado por él a la municipalidad³¹.

Nuestro Tribunal Supremo ha identificado la propiedad con la totalidad de los derechos patrimoniales, superando de este modo la discusión en torno del

³¹ KIPER. *Código Civil Comentado. Derechos Reales*, I, cit., pp. 622 y ss.: "Hay derecho adquirido cuando la situación general creada por una ley se transforma en una situación jurídica completa, individual e inalterable, que no puede ser suprimida por ley posterior sin agravio al derecho de propiedad consagrado en el art. 17 de la C.N. La ley nueva no puede modificar o alterar derechos incorporados al patrimonio al amparo de una legislación anterior sin menoscabar el derecho de propiedad consagrado en nuestra Carta Magna. Los derechos reconocidos por una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada quedan incorporados al patrimonio de los interesados y protegidos por el art. 17 de la Ley Superior, de modo que no pueden ser privados de ellos, sin que se viole el mencionado precepto constitucional. (Extractos de fallos de la CSJ de la Nación)". PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE. *Derechos Reales*, I, cit., pp. 169 y ss.: "La Corte Suprema de la Provincia de Buenos Aires refiriéndose a esta jurisprudencia, ha puntualizado que por más que la Corte Suprema de Justicia haya dicho que el término propiedad, cuando se emplea en la Constitución Nacional en los arts. 14 y 17, comprenda a todos los intereses que un hombre pueda poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad, es menester que se trate de derechos efectivamente incorporados al patrimonio de quien invoca la garantía (doctrina de los casos Hota c/ Harguindeguy, y Mango c/ Traba), lo que sólo puede considerarse que así ocurre cuando bajo la vigencia de una ley éste ha cumplido todos los actos y condiciones previstos en la misma para ser titular de un determinado derecho (Suprema Corte de Buenos Aires, causa 1, 1189, 'Ayasa' S.A.C.I., sentencia del 23/08/19988)". En concordancia AREAN. *Curso de Derechos Reales*, cit., p. 193: "La Corte Suprema de Justicia entiende que el término propiedad, utilizado en los arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional, tiene un alcance amplio, al identificarla con todo derecho susceptible de apreciación pecuniaria". Cfr. MARIANI DE VIDAL, M. *Curso de Derechos Reales*, I, cit., pp. 264 y ss. BORDA. *Manual de Derechos Reales*, cit., pp. 155 y ss.: "La Constitución Nacional en el art. 17 garantiza enfáticamente el derecho de propiedad al declararlo inviolable. Pero la inviolabilidad de la propiedad privada no puede interpretarse con un rigor excesivo; en el fondo, ella no significa otra cosa sino que no puede afectarse ese derecho en sus cualidades sustanciales, lo que no impide dictar leyes que reglamenten su ejercicio (art. 14 C.N.). Manifestaciones notables de estas limitaciones al derecho de propiedad fueron las leyes que prorrogaron los arrendamientos agrícolas y locaciones urbanas, que la Corte Suprema declaró constitucionales, o las leyes que admiten la legitimidad de la tasa del impuesto a los réditos aun cuando exceda el 33%, límite que en cambio ha declarado no puede ser excedido por los impuestos al capital en el caso de la transmisión gratuita de bienes, o la ley llamada de moratoria hipotecaria que prorrogó el plazo de las obligaciones que tenían esa garantía, solución que el Alto Tribunal juzgó legítima teniendo en consideración la gravedad de la crisis económica imperante en el año 1934 (caso 'Avico c/ de La Pesa)". Cfr. CIFUENTES, S. *Código Civil. Comentado y anotado*, t. IV, Buenos Aires, La Ley, 2008, p. 565. CIFUENTES. *Código Civil. Comentado y anotado*, IV, cit., p. 566: "El concepto jurídico de propiedad es más extenso y comprensivo que el de dominio, ya que se considera propiedad y se le acuerda la tutela jurídica constitucional que la garantiza, no sólo al derecho real, sino a todo otro derecho de contenido patrimonial que está consolidado en el patrimonio de una persona (Cámara 1ª Civil y Comercial, La Plata, Sala 3, 1974/05/23)".

empleo de las instituciones de la propiedad, el dominio y el patrimonio, sus significaciones y alcances³².

CONCLUSIONES

En Roma, en los primeros tiempos, no era lo mismo dominio y propiedad. Originariamente no existió el concepto de propiedad, pero sí el contenido del mismo dentro de los amplios poderes del *paterfamilias*.

Recién a finales de la República aparecen las palabras *proprietas*, que tiende a señalar lo que es *proprium* de alguien, y *dominium*, vinculado a *domus* o al *dominus*, señor o dueño. En la época clásica estos vocablos serán utilizados como sinónimos.

Podemos decir que la propiedad era el derecho real o el señorío jurídico más amplio que tenía el hombre sobre la cosa, y el derecho la protegía de toda injerencia extraña; el propietario podía libremente usar, disfrutar y disponer de la misma como mejor le pluguiese, aunque existían diversas limitaciones y restricciones. Si bien se caracterizaba por ser absoluta, perpetua y exclusiva, su ejercicio no podía perjudicar a los terceros, ya fueren los vecinos o la generalidad.

A través del tiempo se fueron confirmando diversas medidas procesales judiciales y extrajudiciales para garantizar el derecho de propiedad. Eso nos hace arribar a la conclusión de que entre los romanos la propiedad era considerada de carácter inviolable, a pesar de no aparecer como característica en forma expresa en los textos.

En la actualidad los vocablos "dominio" y "propiedad" son utilizados por el derecho civil como sinónimos, y aluden especialmente al derecho real que se encuentra regulado en el Código Civil argentino. En cambio, el Código Penal argentino le confiere a la palabra "propiedad" una extensión mayor, es decir que propiedad no solo es dominio, sino también todo tipo de derecho patrimonial, y más aún hechos, incluyendo la tenencia, aunque esta sea precaria. La ley penal le da al vocablo "propiedad" el mismo alcance que el artículo 17 de la Constitución argentina.

Esta cuestión terminológica es importante en relación con la protección constitucional de la propiedad, ya que en el artículo 14 C.N. se garantiza a todos los habitantes de la Nación el derecho de usar y disponer de su propiedad, y el artículo 17 declara la inviolabilidad de la misma. El principio de inviolabilidad no significa que el derecho de propiedad tenga un rango superior a los de los demás derechos individuales, o que no pueda ser reglamentado ya que todos los derechos individuales son inviolables. Tampoco significa que sea absoluta, ni exenta de función social, sino que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración

³² "Sin embargo, como lo recuerda SOLER, la expresión patrimonio puede ser impugnada por haber incluido VÉLEZ [SARFIELD] en ella no sólo los bienes inmateriales y cosas en el art. 2312 C.C., sino también las deudas, como lo expresa en su nota al art. 3228, referido al patrimonio de difunto, incurriendo en un exceso": TOZZONI. *Los delitos de hurto y robo*, cit., p. 85.

del derecho en cuestión, prohibida por el artículo 28 C.N. Por lo tanto, el término "propiedad" es empleado en nuestra Constitución con un significado más amplio y no solo abarca el dominio en sí mismo, sino también los otros derechos reales y aun los derechos personales que están incluidos en él.

BIBLIOGRAFÍA

- AMBROSIONI, C. *Lecciones de Derecho Romano*, t. II, La Plata, 1965.
- ARANGIO RUIZ, V. *Instituciones de Derecho Romano*, trad. J.M. Caramés Ferro, de la 10.^a ed., Buenos Aires, Depalma, 1986.
- AREAN, B.; *Curso de derechos reales*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1997.
- BIDART CAMPOS, G. *Manual de la Constitución Reformada*, t. II, Buenos Aires, 1998, Ediar.
- BIDART CAMPOS, G. *Manual de la Constitución Reformada*, t. III, Buenos Aires, 1999, Ediar.
- BIDART CAMPOS, G. *Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino*, t. VI, "La Reforma constitucional de 1994", Buenos Aires, Ediar, 1995.
- BONFANTE, P. *Instituciones de Derecho Romano*, trad. L. Bacci y A. Larrossa, de la 8.^a ed., Madrid, Reus, 1965.
- BORDA, G. *Manual de derechos reales*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1990.
- CAPOGROSSI COLOGNESI, L. *La struttura della proprietà e la formazione dei iura praediorum nell'età repubblicana*, Milano, Giuffrè, 1969.
- CIFUENTES, S. *Código Civil. Comentado y anotado*, t. IV, Buenos Aires, La Ley, 2008.
- DI PIETRO, A. *Institutas de Gaius. Texto traducido y notas*, La Plata, Librería Jurídica, 1967.
- DI PIETRO, A. *Derecho Privado Romano*, Buenos Aires, Depalma, 1999.
- DONNA, E. *Delitos contra la propiedad*, t. II, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2001.
- EKMEKDJIAN, M. *Manual de la Constitución Argentina*, Buenos Aires, Depalma, 1999.
- FIGARI, R. *Hurtos simples y agravados*, Mendoza, Jurídicas Cuyo, 2001.

- GARCÍA DEL CORRAL, I. *Cuerpo de Derecho Civil Romano*, Barcelona, Lex Nova, 1889.
- KIPER, C. *Código Civil comentado. Derechos reales*, t. I y II, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2007.
- MARIANI DE VIDAL, M. *Curso de derechos reales*, t. I, Buenos Aires, Zavalía, 1997.
- ORTOLÁN, M. *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*, t. I, Madrid, Locadio López, 1873.
- PAPAÑO, R.; KIPER, M.; DILLO, G. y CAUSSE, J. *Derechos reales*, t. I, Buenos Aires, Depalma, 1995.
- RASCÓN GARCÍA, C. y GARCÍA GONZÁLEZ, J.M. *Ley de las XII Tablas. Estudio preliminar, traducción y observaciones*, Madrid, Tecnos, 1993.
- RINALDI, N. "El dominio 'ex iure Quiritium' ha muerto", en *Revista del XV Encuentro Nacional de Profesores de Derecho Romano de la República Argentina*, Mendoza, 2001.
- RUÍZ CASTELLANOS, A. *Ley de las XII Tablas. Introducción, introducción crítica, traducción, notas e index verborum*, Madrid, Ediciones Clásicas, 1991.
- SABSAY, D. y ONAINDIA, J. *La Constitución de los Argentinos. Análisis y comentario de su texto luego de la reforma de 1994*, Buenos Aires, Errepar, 1995.
- SCHIPANI, S. y LANNI, S. *Código Civil de la República Argentina*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2007.
- SCIALOJA, V. *Teoria della proprietà nel Diritto Romano*, vol. I, Roma, Sampaolesi, 1928.
- SOLER, S. *Derecho Penal Argentino*, t. IV, Buenos Aires, Tea, 1970.
- TORRENT, A. *Manual de Derecho Privado Romano*, Zaragoza, 1995.
- TOZZONI, C. *Los delitos de hurto y robo*, Buenos Aires, Depalma, 1995.
- WASHINGTON RODRÍGUEZ, A. y GALETA DE RODRÍGUEZ, B. *Delitos contra la propiedad*, Buenos Aires, Juris, 2001.