¿CÓMO SE ARTICULA EL DERECHO AMBIENTAL CON EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ARGENTINO, Y QUÉ CRITERIOS UTILIZA LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PARA RESOLVER SUS CONFLICTOS?

"MERCAU, MARÍA DEL ROSARIO Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE MERLO S/ ACCIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA"

NOTA A FALLO

Autor: Juan Patricio Turcumán

D.N.I.: 41.854.163

Legajo: VABG116574

Prof. Director: César Daniel Baena

Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, 2025

Tema: Derechos sociales (DESCA: derechos económicos, sociales, culturales y ambientales).

Fallo: Corte Suprema de Justicia de la Nación. "Mercau, María del Rosario y otro c/ Municipalidad de Merlo s/ acción contencioso administrativa". CSJ 3157/2015/RH1, 20 de febrero de 2024.

Enlace: https://www.saij.gob.ar/descarga-archivo?guid=rstuvwfa-llos-comp-uest-o24000005pdf&name=24000005.pdf

Sumario: 1. Introducción. – 2. Importancia del fallo y relevancia de su análisis. - 3. Breve descripción del problema jurídico del caso. – 4. Hechos de la causa. Historia procesal y resolución del Tribunal. - 5. Identificación y reconstrucción de la *Ratio decidendi*. – 6. Antecedentes Doctrinarios. – 7. Antecedentes Jurisprudenciales. – 8. Postura del autor. – 9. Conclusión. – 10. Referencias bibliográficas. - 10.1. Doctrina. - 10.2. Jurisprudencia. - 10.3. Legislación.

1. Introducción.

En el siguiente modelo de caso, se realizará un análisis sobre la sentencia "Mercau, María del Rosario y otro c/ Municipalidad de Merlo s/ acción contencioso administrativa", en la cual la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN en adelante), dio a lugar al recurso de queja sobre el rechazo al recurso extraordinario presentado por la parte actora frente a la Suprema Corte de la Provincia de San Luis, sobre la servidumbre industrial llevada a cabo por la Municipalidad de Villa de Merlo sobre hectáreas de su propiedad, que al no ser correspondientemente indemnizadas, implican una vulneración sobre su derecho

a la propiedad privada, y no una mera cuestión de derecho ambiental colectivo, tal como lo argumenta la demandada.

Para entender el siguiente análisis, primero se deben explicar los conceptos centrales del mismo respecto al Derecho Urbanístico Ambiental, y estos son: el Derecho a la Propiedad Privada y el Derecho a un Medio Ambiente Sano.

El derecho a la propiedad privada tiene fundamento constitucional en nuestra Carta Magna en su Art. 14, al establecerse que todos los habitantes de la República Argentina tienen derecho a disponer de ella libremente; y consecuentemente en su Art. 17, su inviolabilidad y las modalidades para su expropiación. Gelli (2004) nos explica que estos enunciados constitucionales que protegen a los habitantes son los derechos personales clásicos de la democracia liberal que estuvieron en los orígenes de las luchas libertarias del siglo XVIII. (p. 150).

A ese punto, la autora agrega que, al hablar del derecho a la propiedad, es de vital importancia, no olvidarnos de su declaración en la Convención Americana de Derechos Humanos (también llamada Pacto de San José de Costa Rica) en su Art. 21 en el que no solamente se establece, sino que además se estipula que si una persona es privada de ella, debe compensarse correctamente; sino también de como en el Art. 29, Inc. b) de la misma Convención explica que ninguna de sus disposiciones podrá ser interpretada para “Limitar el goce y ejercicio de cualquier derecho o libertad que pueda estar reconocido de acuerdo con las leyes de cualquiera de los Estados Partes o de acuerdo con otra convención en que sea parte uno de dichos Estados”.

Bidart Campos, G. (2008), explica respecto a la propiedad privada “Nuestro derecho constitucional enfoca la propiedad en el aspecto de propiedad adquirida. Sus normas presuponen, entonces, para poder funcionar, que quien las invoca ya es propietario de algún bien. Por eso el Art. 14 consigna entre los derechos subjetivos el de usar y disponer de “su” propiedad. A esta declaración acompaña la del Art. 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". (p. 57). El autor continúa explicando que la propiedad privada cumple con una función social fundamental en la sociedad, y que su respeto es fundamental para una democracia.

Respecto al Derecho Ambiental, sus bases constitucionales se encuentran en el Art. 41 de nuestra Constitución, Bidart Campos, G. (2008) en su obra "Compendio de Derecho Constitucional", nos explica que este derecho implica un deber de conservarlo, que no solamente se encuentra exigido para los ciudadanos, sino también para las autoridades del Estado en sus tres niveles de Estado (federal, provincial y municipal), así como también para los jueces; para que de esa manera no solamente se recomponga en caso de dañarse, sino también para que se preserve.

Lorenzetti, R. L. (2008), explica la necesidad de que la política ambiental asegura no solamente preservar el ambiente, sino también conservarlo y mejorarlo, así como también fomentar la participación social en proceso de decisiones en los que se vean involucrados. Es fundamental buscar prevenir los posibles daños ambientales, ya que muchas veces estos pueden tornarnos imposibles de recomponer debido a su propia naturaleza.

2. Importancia del fallo y relevancia de su análisis.

Este fallo es uno que a mí criterio, logra delimitar los límites que se abarcan en el Derecho Urbanístico Ambiental, pudiendo marcar los límites entre la protección del medio ambiente y sus posibles avances que puede llegar a tener sobre la propiedad privada, en especial si, tal como tratamos en este caso, no hablamos de una expropiación, sino de una restricción, que debido a su magnitud, perjudica y hasta imposibilita a los dueños la capacidad de uso de su propiedad privada para fines específicos.

3. Breve descripción del problema jurídico del caso.

El caso analizado en cuestión es un que presenta diversos problemas jurídicos, pero primero, considero importante descartar aquellos que a primera vista parecerían aplicables a esta situación, pero luego de un más profundo análisis, demuestran lo contrario, para de esa forma evitar posibles confusiones al respecto.

Inicialmente, parecería que estuviéramos frente a un problema jurídico de lógica de contradicción normativa. Alchourrón y Bulygin (2012), explican que estos problemas jurídicos tienen lugar cuando nos encontramos frente a contradicciones entre dos normas jurídicas válidas que son incompatibles una con la otra. Tal como lo explica la CSJN en esta causa, la servidumbre administrativa no implica una invasión del derecho de propiedad privada, siempre y cuando no represente un excedente en los límites al ejercicio natural de uso a los dueños.

La problemática en cuestión, tuvo origen debido a la magnitud en que se limitó el uso de la propiedad privada de las partes autores, motivo por el cual argumentan que prácticamente han sufrido una expropiación (la cual hasta ellos mismos reconocen que sería totalmente válida y lícita), que sería la razón por la cual les correspondería una indemnización.

Se trata de un problema jurídico de tipo axiológico, en el cual el sistema no brinda una norma aplicable que permita resolver el conflicto entre dos valores constitucionales: el derecho a la propiedad privada y el deber de preservación ambiental. Esta ausencia normativa no impide la resolución judicial, sino que exige que el juez recurra a principios jurídicos que orienten una decisión justa y coherente con el ordenamiento.

Dworkin (1989) explica que los jueces no aplican simplemente reglas, sino que también tienen el deber de interpretar el derecho como un conjunto coherente de

principios. Ello implica que, frente a lagunas o conflictos axiológicos, el juez debe identificar la solución más justa conforme a principios subyacentes al sistema jurídico, como la integridad y la justicia. Este enfoque exige un tratamiento riguroso de la coherencia y la responsabilidad institucional en la aplicación del derecho, según lo desarrollado en Los derechos en serio.

En este caso, la CSJN que no puede restringirse en tal magnitud la propiedad privada sin ningún tipo de compensación, independientemente de que el motivo sea la protección del medio ambiente. Es por eso que determinan que la causa deberá volver al tribunal de origen, dejando sin efecto la sentencia original que fue ratificada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de San Luís (SCJPSL), para que se proceda con la indemnización solicitada.

El segundo problema jurídico que se presenta es de relevancia normativa. Tal como lo explican Moreso y Vilajosana (2004), este tipo de problemas surge cuando existen reglas en conflicto o se requiere determinar cuál es la norma aplicable ante una ambigüedad o falta de precisión. En el caso, la Corte observa que la sentencia del tribunal provincial omite analizar si las restricciones impuestas configuran una simple limitación ambiental al dominio o una verdadera expropiación indirecta que requiere indemnización.

4. Hechos de la causa. Historia procesal y resolución del Tribunal.

La causa tiene origen en la localidad de Villa de Merlo, Provincia de San Luis. Los Sres. María del Rosario y Carlos Rodolfo Mercau, son titulares registrales de un inmueble de 261 hectáreas, de las cuales 190 han sido declaradas “Reserva Natural Protegida” por la Municipalidad de la localidad de Merlo.

El conflicto surge a raíz de la sanción de las Ordenanzas Municipales N° 741-HCD-2000 y N° 744-HCD-2000, mediante las cuales se declaró a dicha porción territorial como

“Zona Turística T4 – Reserva Natural Protegida”. Como consecuencia de esa clasificación ambiental, se prohibieron actividades de urbanización, subdivisión, construcción o cualquier tipo de explotación económica.

Debido a esta situación, iniciaron una acción contencioso administrativa contra la Municipalidad local, argumentando que la privación servidumbre administrativa es demasiado excesiva, al punto tal que, al verse privados de utilizar un porcentaje tan alto de su propiedad, están verdaderamente frente a una situación de expropiación, motivo por el cual solicitan la indemnización correspondiente.

Agotada la vía administrativa y rechazado el pedido de compensación los actores promovieron demanda ante el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de San Luis, por medio de acción contencioso administrativa y acción de inconstitucionalidad. El tribunal, por mayoría, desestimó ambas acciones. Fundamentando su decisión en que las restricciones impuestas por el ordenamiento local eran el resultado del poder de policía ambiental y que no equivalían a una privación sustancial del derecho de propiedad. Asimismo, sostuvo que no existía un daño cierto ni un acto administrativo lesivo que habilitara una indemnización. Frente a ello, los actores interpusieron un recurso extraordinario federal, que fue denegado por el Superior Tribunal provincial.

En consecuencia, presentaron recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, quien admitió la queja, e hizo lugar al recurso extraordinario, dejando sin efecto la sentencia apelada, con fecha 20 de febrero de 2024, ordenando que se retornara al Tribunal originario para resolver sobre el monto indemnizable a los actores.

5. Identificación y reconstrucción de la *Ratio decidendi*.

El problema jurídico principal del caso “Mercau” es de tipo axiológico, en tanto

existe una colisión entre el derecho constitucional a la propiedad privada (Art. 17 CN) y el derecho al ambiente sano (Art. 41 CN). Este conflicto implica que el tribunal debe ponderar principios y valores jurídicos en tensión, más allá de la mera aplicación de normas. De acuerdo con Alchourrón y Bulygin (2012), esta situación no representa una antinomia lógica, sino un problema de colisión axiológica, resuelto mediante criterios de ponderación.

La CSJN cuestiona que, si esta servidumbre administrativa, que ha restringido a sus titulares en gran proporcionalidad de utilizar libremente, no conllevará a una indemnización correspondiente con una expropiación debida, estaríamos frente a una vulneración del derecho a la propiedad privada, establecido tanto en nuestra Constitución Nacional, así como también en Tratados Internacionales con jerarquía constitucional que han sido incorporados a nuestro ordenamiento jurídico.

La Corte terminó adoptando una solución que respeta los límites de ambos Derechos Constitucionales, dictaminando finalmente que será competencia del Tribunal Originario determinar la indemnización correspondiente para los demandantes.

6. Antecedentes Doctrinarios

La figura de servidumbre administrativa se configura como un límite que el Estado le impone al sujeto privado en función del interés público. Es fundamental diferenciarlo de la expropiación, ya que, en la servidumbre, a pesar de que no se esté transfiriendo titularidad del derecho, si se le están imponiendo restricciones al uso, goce o disposición del bien afectado. Ambas figuras han presentado grandes relevancias en el Derecho Ambiental, como instrumentos para preservar bienes naturales y restringir las explotaciones descuidadas de los suelos.

Habiendo introducido de forma breve ambas figuras, ahora es importante

comprender la evolución histórica del concepto de servidumbre. A pesar de no haber estado regulado expresamente en el Código Civil de la Nación (CCN en adelante), ahora derogado, en su Título XXI, algunas doctrinas encuadraban esta figura en su Art. 2618 y concordantes.

Con la aparición del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN en adelante), a pesar de que la figura de servidumbre se encuentra tipificada y desarrollada en sus diferentes formas entre los Arts. 2162 y 2172, la servidumbre administrativa no encuentra una definición propia. Es por eso que varios autores explican que su definición se encuentra dentro de las reglas y lineamientos generales de la figura de servidumbre en el CCyCN.

Finalmente, a esa descripción que puede crearse analizando los artículos del CCyCN, hay que agregarle el sustento de Art. 41 de la CN. Lorenzetti (2017) y Bidart Campos (2008), coinciden en que el nuevo paradigma constitucional consagrado por la reforma constitucional de 1994, legitima la imposición de restricciones sobre el derecho de propiedad para garantizar una preservación ambiental y un desarrollo sustentable, sin que ello implique necesariamente una expropiación.

Ghione (2021) comparte esa postura respecto a que no estamos frente a un nuevo derecho real o servidumbre, sino que su regulación se encuentra dentro de la regulación general de servidumbre en el CCyCN (p. 2).

> “Bajo el nombre de servidumbre ambiental o ecológica se ubica al derecho real de servidumbre regulado en los arts. 2.162 y sig. del C.C.C.N., por medio del cual el titular del inmueble sirviente restringe alguno de sus derechos de dominio sobre el mismo con el fin de garantizar la conservación de todos o algunos de los recursos naturales presentes en él, en favor del inmueble dominante. Esta constitución puede ser gratuita u onerosa, presumiéndose la onerosidad en caso de duda (art. 2.170 C.C.C.N.)” (Ghione 2021, p. 4).

La diferencia entre las servidumbres civiles y las servidumbres administrativas,

quedaron bien definidas por la Dr. María Martha Cúneo en la Revista Notarial 946.

> “Mientras las servidumbres administrativas se constituyen por estrictas razones de interés público, a favor de una entidad administrativa y en beneficio de la comunidad toda, las servidumbres civiles son “prediales”, se constituyen entre dos inmuebles, “fundo sirviente” y “fundo dominante”; y son a favor de una heredad (fundo dominante).” (Cúneo 2003, p. 636).

Tanto Ghione como Cúneo, realizan un fuerte énfasis en la importancia que tiene el interés público al momento de ocurrir una servidumbre administrativa. Entonces, una vez comprendida la definición y los criterios que tiene la doctrina respecto a esta figura, corresponde ahora entender que opina respecto a sus límites.

Lorenzetti (2008), nos explica que el activismo judicial es fundamental para resguardar las garantías constitucionales, teniendo los jueces la ardua tarea de cumplirlos. El concepto de activismo jurídico explicado por el autor, es una figura fundamental para tener en cuenta en este trabajo, ya que, volviendo al planteo de la parte actora del fallo analizado, al haber avanzado de forma tan severa sobre el uso de sus inmuebles, se encuentra vulnerado su derecho a la propiedad privada, aún más si es que no se le indemniza correctamente.

Milanta (2025), defiende la postura en la cual se establece que una servidumbre administrativa, a pesar de limitar o/y afectar el uso que tiene los privados sobre su propiedad, no necesariamente implicará que es estos tengan un derecho a ser indemnizados, ya que no necesariamente implica que el bien haya perdido valor. Se hace un fuerte énfasis en la necesidad de probar el daño o perdida sufridos.

> “Cuadra destacar que, en el ámbito de limitaciones no ablatorias, como lo es la servidumbre administrativa, la mera existencia del gravamen puede incluso no reflejarse en una pérdida apreciable del valor venal del inmueble, ni originar per se derecho a indemnización”. (p. 107).

Mariana Catalano (citada por Albarracín (2023) en “Anuario Revista Jurídica Región Cuyo) continua con ese lineamiento que establece la necesidad de probar los perjuicios ocasionados por el Estado para poder ser indemnizados, siempre que se esté hablando de un daño que vaya más allá, afectando gravemente sus derechos.

> “Surge entonces la noción de la igualdad en las cargas públicas y del sacrificio especial como fuentes del deber de indemnizar cuando, en la marcha de los asuntos públicos, el Estado genera un perjuicio que el particular no está obligado a soportar. El basamento constitucional del deber de resarcir se muda del art. 19 a los arts. 16 y 17 de la ley fundamental.” (p. 123)

7. Antecedentes Jurisprudenciales

Al momento de resolver en el fallo trabajado, se puede notar como el análisis realizado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, se encuentra sustentada en una sólida jurisprudencia al momento de delimitar cuando una servidumbre administrativa genera indemnizaciones para los privados.

Uno de estos casos es en Rossi c/ Gas Natural Ban S.A; 13 de agosto de 2023. Fallos 310:2824, en el cual la Corte considera que una carga pública puede constituir una servidumbre administrativa indemnizable cuando se impone en bien del público y excede los límites del ejercicio normal del domino.

> “El sacrificio que estos (los titulares del inmueble) debieron soportar en su dominio excede los límites al ejercicio normal u ordinario de su derecho de propiedad, pues la carga que se les impone es en bien del público…” (Rossi c/ Gas Natural Ban S.A; 13 de agosto de 2023. Fallos 310:2824).

A ese fallo, se le suma la postura tomada en Coihue S.R.L. c/ Santa Cruz, Provincia

de s/ acción declarativa de inconstitucionalidad y daños y perjuicios. En este fallo, la CSJN declaró la inconstitucionalidad normativa ambiental de Santa Cruz, explicando que socavan totalmente el derecho de propiedad, motivo por el que ordenan que se indemnizara a los propietarios afectados. Explica el Tribunal, que el derecho de propiedad se erige como una garantía constitucional robusta, que no puede ser anulada por regulaciones ambientales desproporcionadas o carentes de razonabilidad.

> "Desde antiguo, esta Corte consideró 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; y la segunda, cuando se emplea en los artículos 14 y 17 de la Constitución, o en otras disposiciones de ese estatuto, comprende todos los intereses apreciables que un hombre puede poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad…" (*Apen Aike S.A. y Coihue S.R.L. c/ Provincia de Santa Cruz s/ acción declarativa de certeza*. CSJ 3162/2004).

Fuera de la CJSN, encontramos también varios ejemplos jurisprudenciales que nos ayudan aún más a comprender la figura de la servidumbre administrativa y las situaciones en las que corresponde indemnizar a la parte cuyo uso de su propiedad privada se encuentra limitado o afectado.

El fallo Planeamiento Fiduciario S.A. c/ EDENOR S.A. s/ Expropiación – Servidumbre Administrativa (CAF III, 23 de mayo de 2024) dictado por la Cámara Contencioso Administrativo Federal, constituye un precedente importante en materia de servidumbre administrativa. La Cámara Contencioso Administrativo Federal reafirmó que la imposición de electroductos implica una carga permanente sobre la propiedad, restringiendo su uso económico. Se reconoció que dicha carga debe ser indemnizada, dado que excede las restricciones razonables al dominio, reforzando el concepto de que frente a amplías restricciones sobre el dominio, corresponde una indemnización. Como puede notarse, en este fallo se puede notar grandes similitudes, con el fallo "Mercau", ya que, en

ambos, son las restricciones que, a criterio de los magistrados, las que implican la necesidad de indemnizar a los privados, ya que sus impactos son tan fuertes, que terminan afectando su capacidad de uso de los inmuebles en cuestión.

Queda en evidencia como la CSJN tiene una amplia jurisprudencia sobre la cual recurrir para lograr sustentar su argumento. Sin embargo, también podemos encontrar fallos en los cuales la Justicia ha determinado que la servidumbre administrativa, no necesariamente implica una compensación económica, afectando de esa manera el derecho a la propiedad privada de los individuos.

Uno de ellos es el fallo emblemático de la Corte Suprema, Zorrilla, Susana y otro c/ E.N. – P.E.N. s/ expropiación – servidumbre administrativa, en el cual, frente a la declaración de un inmueble como monumento histórico, se verá completamente afectada su posible explotación económica, mantenimiento y futuros usos frente a la imposibilidad de la realización de posibles modificaciones. La Corte dictaminó que la servidumbre administrativa que limitó el uso del inmueble, no conllevaba a la exigencia de indemnización inmediata, debido a que no existió pérdida de dominio y que la afectación fue motivada por un interés público, que fue la protección del patrimonio cultural, sin que eso equivalga directamente a expropiación. Esto implicó que la parte privada no obtendría indemnización alguna sobre su propiedad, a pesar de que su dominio sobre ella se encontró fuertemente afectado.

En esta corriente de pensamiento, también logramos encontrar fallos en los cuales los respectivos organismos judiciales, han tomado la misma postura con respecto a las obligaciones que generan sobre los titulares las servidumbres administrativas. Así es como ocurre en el fallo Macedo, Horacio Antonio c/ Estado Nacional s/ Daños y Perjuicios. La Cámara Federal de Apelaciones de Salta debió analizar si correspondía indemnizar a un propietario afectado por la servidumbre administrativo que se impuso sobre su propiedad. El organismo resolvió dictaminando que una servidumbre no implica una expropiación, lo

que significaba que el afectado no tenía automáticamente el derecho a ser indemnizado, explicando que la necesidad de prueba de un perjuicio.

> "…la servidumbre administrativa -como limitación de la propiedad- no puede ser una fuente de beneficios, ya que, si bien el afectado por ella no debe soportar un perjuicio sin la correspondiente reparación, ello no implica tampoco pretender más que el equivalente de lo que en realidad pierde." (Macedo, Horacio Antonio c/ Estado Nacional s/ Daños y Perjuicios; 30 de marzo de 2021. FSA 9631/2013/CA1-CA2).

8. Postura del autor

Podemos ver a lo largo del trabajo presentado, la importancia de lograr de forma concreta determinar frente a que situaciones podemos encontrarnos frente a una servidumbre administrativa o una expropiación.

Es un desafío más complejo de lo que parece, ya que al no encontrarse un criterio tan específico sobre el cual basarse, a veces queda en manos de los magistrados determinar sobre ello, y tal como ocurre en el fallo trabajado, en el cual la SCJPSL no consideraba que correspondía una indemnización, se tuvo que recurrir al máximo ente de Justicia en nuestra República, para que definitivamente se determinará la vulneración de los derechos constitucionales de los actores.

Tal como se mencionó previamente, el Dr. Lorenzetti (2008), al explicarnos el activismo judicial, resalta la tarea fundamental que tienen los jueces al momento de resolver sobre cuestiones en que se puedan afectar derechos constitucionales (p. 187).

A criterio de este autor, la CSJN actuó de forma completamente acorde, reconociendo que debido a la magnitud en que se había restringido el posible uso y

explotación comercial del inmueble, se estaba prácticamente en presencia de una expropiación debido a las restricciones que ahora tenían los dueños sobre el uso de su propiedad privada.

A pesar de existir doctrina y jurisprudencia que explican la figura de servidumbre administrativa y aquellos casos en los que se constituiría una indemnización, aún no queda en claro el criterio exacto a partir del cual los derechos ambientales que buscan protegerse, como ocurre en el caso analizado, comienzan a ir más allá de sus límites, atropellando los derechos de la propiedad privada de los individuos. Sería tarea de nuestros legisladores, determinar con mayor exactitud y claridad, en que momentos dejamos de hablar de servidumbre y pasamos a hablar de expropiación, frente a los límites que se les imponen a los individuos sobres bienes.

A su vez, se puede apreciar como en los distintos antecedentes, tanto doctrinarios como jurisprudenciales, se mantiene un fuerte énfasis en la necesidad de probar de manera concreta, la existencia de verdaderos perjuicios devengados la aplicación de mecanismos como la servidumbre administrativa sobre los inmuebles. Aunque varios autores descartan la posibilidad del reclamo de lucro cesante frente a estas situaciones, es de señalar, que en casos como el del fallo trabajado, resulta bastante complejo lograr encontrarle un valor económico frente al perjuicio que se le ha ocasionado para una persona, al limitarse el uso de su propiedad privada. Como se aprecia en el caso “Mercau”, el límite sobre la explotación de las hectáreas sobre las cuales se realiza la servidumbre, implicó un fuerte impacto económico sobre los particulares, ya que, aunque sus inmuebles no se vieron afectados por modificaciones que en algún tipo de forma le causaran un desprecio económico, al no poder ser explotadas comercialmente, se puede demostrar el perjuicio económico causado.

9. Conclusión

En el presente trabajo, se buscó lograr responder a la pregunta "¿Cómo se articula el derecho ambiental con el derecho de propiedad privada en el ordenamiento jurídico argentino, y qué criterios utiliza la jurisprudencia constitucional para resolver sus conflictos?", estudiando y analizando tanto doctrina como también jurisprudencia que lograra aclara esta incógnita. Para lograr eso, se debían resolver dos cuestiones.

En primer lugar, lograr tener una definición más certera respecto a la figura de "servidumbre industrial", y de esa manera no confundirla con la de "expropiación". Esto fue uno de los planteos realizados por la CSJN en el fallo cuando explica que, cuando se empiezan a afectar los derechos de uso de la propiedad privada de una persona, de forma tan desproporcionada, ya se asemeja más a estar expropiada.

Finalmente, una vez que se determina bajo que figura encuadra la situación, ya podemos referirnos a la indemnización correspondiente. La jurisprudencia ha demostrado reconocer la necesidad de recomponer los perjuicios generados, sin embargo, estos deben de ser concretos y demostrado, ya que una servidumbre, no necesariamente implica un desprecio en el valor económico del bien en cuestión. Es por eso que el fallo analizado resulta tan importante para resolver este tema, ya que como se mencionó previamente, a pesar de no haber sufrido un desprecio o desgaste económico, la limitación sobre la explotación comercial significa una importante consecuencia económica para el particular.

Es de esta forma que queda demostrado los límites que tiene el Derecho Ambiental frente al Derecho de la Propiedad Privada, quedando el claro que el primero no aplasta al otro, y debiendo reconocerse sus límites y maneras en las cual deben actuar en aquellas situaciones en las que ambos interactúen.

10. Referencias bibliográficas

10.1. Doctrina

Albarracín, A. (2023). *Anuario Revista Jurídica Región Cuyo - Argentina* (1a edición) (Tomo VIII). Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba

Alchourrón, C. E., & Bulygin, E. (2012). *Introducción a la metodología de las ciencias jurídicas y sociales* (2.ª ed.). Buenos Aires, AR: Astrea.

Bidart Campos, G. (2008). *Compendio de Derecho Constitucional* (1a edición) (Tomo II). Buenos Aires: Ediar.

Cúneo, María Martha (2003). *Revista Noratial 946*. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires La Plata.

Dworkin, R. (1989). *Los derechos en serio*. Madrid, ES: Ariel.

Gelli, M. A. (2º edición (1era reimpresión): 2004). *Constitución de la Nación Argentina: Comentada y concordada*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.

Ghione, G. (2021). *Derecho real de servidumbre con fines ambientales*. XXXII Encuentro Nacional del Notario Novel Diciembre 2021. Santa Fe, Argentina.

Lorenzetti, R. L. (2008). *Teoría del Derecho Ambiental. México, DF: Editorial Porrúa.*

Milanta, C. (2025). *Derecho administrativo: conceptos esenciales y perspectiva constitucional* (1a edición.) - La Plata: Librería Editora Platense.

Moreso, J. J., & Vilajosana, J. (2004). *Introducción a la teoría del Derecho*. Barcelona, ES: Ariel.

Sagüés, N. (2007). *Manual de Derecho Constitucional* (1a edición). Buenos Aires: Astrea.

10.2. Jurisprudencia

Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2008, 8 de julio). *Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios*. Fallos: 331:1622.

Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2010, 21 de diciembre). *Asociación Benghalensis*

y otros c/ Estado Nacional s/ amparo. Fallos: 333:2306.

Corte Suprema de Justicia de la Nación (2013, 13 de agosto). *Rossi c/ Gas Natural Ban S.A.* Fallos 310:2824

Corte Suprema de Justicia de la Nación (2013). *Zorrilla, Susana y otro c/ E.N. – P.E.N. s/ expropiación – servidumbre administrativa*. Fallos 336:1390.

Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2019, 11 de julio). *Majul, Julio Jesús c/ Municipalidad de Pueblo General Belgrano y otros s/ acción de amparo ambiental* Fallos: 342:1403.

Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2021, 21 de noviembre). *Apen Aike S.A. y Coihue S.R.L. c/ Provincia de Santa Cruz s/ acción declarativa de certeza*. CSJ 3162/2004

Cámara Contencioso Administrativo Federal – Sala III. (23 de mayo de 2024*) Planeamiento Fiduciario S.A. c/ EDENOR S.A. s/ Expropiación – Servidumbre Administrativa*. CAF 10660/2020/CA1.

Cámara Federal de Apelaciones de Salta – Sala II. (30 de marzo de 2021) *Macedo, Horacio Antonio c/ Estado Nacional s/ Daños y Perjuicios*. FSA 9631/2013/CA1-CA2

10.3 Legislación

Constitución de la Nación Argentina. (1994).

Ley 340. (1869). *Código Civil de la República Argentina*. Publicado el 29 de septiembre de 1869. Vigente desde el 1 de enero de 1871. Derogado.

Ley 25.675. (2002). Ley General del Ambiente. Boletín Oficial de la República Argentina, 6 de diciembre de 2002.

Ley 26.331. (2007). *Ley de presupuestos mínimos de protección ambiental de los bosques*

nativos. Boletín Oficial de la República Argentina, 28/12/2007.

Ley 26.994. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Boletín Oficial de la República Argentina, 08/10/2014.

Organización de los Estados Americanos [OEA]. (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos: Pacto de San José de Costa Rica*. Suscripta en San José de Costa Rica el 22 de noviembre de 1969.