



**TESIS FINAL DE GRADO**

**NOTA A FALLO**

**LA CONFISCATORIEDAD AL DERECHO DE PROPIEDAD BAJO EL AMPARO  
DEL PRINCIPIO PRO-NATURA**

**Derechos económicos, sociales, culturales y ambientales**

Corte Suprema de Justicia de la Nación

“Mercau, María del Rosario y otro c/ Municipalidad de Merlo s/ acción contencioso-  
administrativa”.

20 de febrero 2024

Alumno: Entrelivano, Eliseo David.

Legajo: VABG 113336

DNI: 44.440.540

Año: 2025

Tutor: Cocca, Nicolás.

**SUMARIO: I.** Introducción. **II.** Premisa Fáctica: **a.** Plataforma Fáctica. **b.** Historia Procesal. **c.** Sentencia. **III.** La *ratio decidendi*. **IV.** Análisis Crítico del Fallo. **V.** Postura del Autor. **VI.** Conclusión. **VII.** Referencias Bibliográficas. a) Doctrina b) Legislación c) Jurisprudencia

## I. Introducción

El derecho a la propiedad históricamente ha sido de tinte individualista, vinculado al libre desarrollo del propietario y reconocido desde la Constitución del año 1853 como un derecho absoluto; este con el tiempo fue mutando hacia una dimensión más social, especialmente a partir de la reforma de 1949, que introdujo la función social de la propiedad vinculado al bien común, desarrollo económico y social del país. Es por ello por lo que no debe entenderse este derecho solo por su valor patrimonial, ya que cumple además una función social y económica fundamental, la cual permite a las personas tener acceso a recursos, planificar su futuro y transmitir bienes a sus descendientes. (Basterra, 2003).

Es importante destacar que, en nuestra constitución, el derecho de propiedad no hace alusión exclusivamente a un bien inmueble, sino que todo aquello que es susceptible de ser valorado económicamente cae en un derecho patrimonial, rotulado como derecho de propiedad. (Bidart Campos., s.f.).

De este modo y comprendiendo el alcance y la visión actual que involucra el derecho de propiedad, es que, en el presente fallo, pasaremos a analizar hasta qué punto el Estado puede intervenir en la propiedad privada con el fin de cuidar el medio ambiente, sin afectar la libre disposición a una persona de forma encubierta. En nuestro caso, “Mercau, María del Rosario y otro c/ Municipalidad de Merlo s/ acción contencioso administrativa” con sentencia del 20 de febrero 2024, dos propietarios de un predio urbano de 261 hectáreas se ven afectados por una normativa de la Municipalidad de Villa de Merlo, cuando 190 hectáreas de ese predio son declaradas “Reserva natural protegida”, clasificación que implica una limitación absoluta sobre el uso económico del inmueble, prohibiendo de este modo, la posibilidad de lotearlo y ejecutar obras edilicias.

Del estudio del caso, se evidencia un problema de tipo axiológico reflejado en el choque entre dos principios constitucionales: el derecho de la propiedad por un lado (Art. 17, Constitución Nacional), y el derecho ambiental por otro (Art. 41, Constitución Nacional), los que a su vez, gozan de jerarquía constitucional toda vez que están contemplados en tratados que forman parte del art 75 inc. 22. (Const. 1994)

Guastini (2007), a este respecto, señala que los principios son normas que otorgan fundamentos axiológicos al sistema jurídico, pero precisamente por ello, cuando entran en conflicto no pueden resolverse mediante los criterios estándar como “*lex posteriori* o *lex superior*”, sino que en su lugar, se utiliza la técnica de la ponderación, mediante la cual se establece una jerarquía axiológica móvil que atribuye mayor peso ético – político a uno de los principios en función del peso mayor que otro y el contexto específico del caso. (p. 636)

Lo relevante del análisis del fallo consiste en examinar el rol que tiene el Estado cuando toma decisiones para cuidar el medio ambiente. Ya no se trata sólo de cumplir con normativa, sino de asumir una responsabilidad con las generaciones futuras, por eso dentro del mismo se plantea hasta donde el Estado realmente puede proteger el medio ambiente sin afectar los derechos de las personas. Por último, el caso invita a reflexionar como futuros operadores del derecho, cómo estos tienen un impacto real en la vida de las personas. Es por esto que debemos trabajar con sentido ético y empatía hacia la sociedad, buscando respetar la dignidad de la vida cada persona que se encuentran detrás de una sentencia.

Ahora bien, a fin de comprender cómo la Corte Suprema de Justicia de la Nación resolvió dicha controversia, será fundamental conocer cómo inició el conflicto, así como se fue desarrollando el mismo a lo largo de las distintas instancias judiciales, para luego pasar a la decisión propiamente dicha y a los argumentos que sirvieron para fundar la misma.

## II. Premisa fáctica: Plataforma fáctica, Historia procesal y

### Sentencia

#### *a) Plataforma Fáctica*

Carlos Rodolfo y María del Rosario Mercau, son propietarios de un predio urbano ubicado en Villa de Merlo, Provincia de San Luis, cuya extensión total está compuesta por 261 hectáreas. Todo comienza en el año 2000 cuando el Concejo Deliberante Municipal dictó las ordenanzas 741-HCD-2000 y 744-HCD-2000 denominadas “Normas básicas de ordenamiento territorial”, que estableció un régimen zonal con distintos grados de afectación.

Dentro de este esquema, por medio de las ordenanzas N°176-DEM-2007 y confirmatoria N°202-DEM-2007, se crea la “Zona Turística T4 – Reserva Natural Protegida” incluyendo en la misma 190 hectáreas del inmueble impidiendo a los propietarios el loteo, construcción o cualquier otro aprovechamiento económico del lugar, afectando de manera injusta su derecho a usar y aprovechar su terreno, causando una pérdida directa para ellos.

Por otra parte, en el año 2006, por la ordenanza 802-HCD-2006, se convoca a la comunidad de villa Merlo a fin de hacerla participe y revisar las zonas turísticas; entre ellas, estaba la propiedad de quienes son los actores en este conflicto; pero por ordenanza 834-HCD-2006, se definió su diferimiento, pero disponiéndose que tales instrumentos sirvieran de antecedentes para el Plan Estratégico de Desarrollo Local que estaba en marcha.

#### *b) Historia Procesal*

Ante esta situación, los actores presentaron un reclamo administrativo ante la Municipalidad de Villa de Merlo, pidiendo que se les pague una compensación económica por entender que la clasificación de esa zona les quita la posibilidad de realizar actividades de interés económico. Este reclamo es rechazado por el Intendente Municipal, sosteniendo que las ordenanzas 741-HCD-2000 y 744-HCD-2000 fueron dictadas en su ejercicio de poder de policía local y que las limitaciones no representaban un daño especial o injusto a su derecho de propiedad.

Al no tener respuesta favorable, los propietarios presentaron ante el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de San Luis una acción contencioso-administrativa contra las resoluciones municipales y, por otro lado, en una acción de inconstitucionalidad contra las ordenanzas que las respaldaban, argumentando en ambos casos, que estas normas violaban derechos fundamentales reconocidos por nuestra constitución, especialmente los Artículos 14 (Libertad de trabajo y ejercer industria lícita), 16 (Igualdad ante la ley), 17 (Derecho a la propiedad) y 18 (Garantías penales). Además, aseguraron que esta zonificación les generaba un perjuicio patrimonial, cierto, directo y demostrable.

El Superior Tribunal, como órgano competente para resolver en primera instancia, actuando en sede ordinaria y por mayoría, rechazó ambas acciones. Respecto a la vía contencioso administrativo, explicó que las restricciones urbanas no dan derecho a indemnización si no implican una pérdida total o real de la propiedad; es decir, considera que estas reglas no dañan el derecho a la propiedad, sino que sólo imponen una limitación al uso de este. En cuanto a la acción de inconstitucionalidad, consideró que las ordenanzas fueron dictadas en ejercicio legítimo de las atribuciones del Concejo Deliberante Municipal, sin mediar arbitrariedad, ilegalidad o irracionalidad. Señalando además, que la planificación urbana es responsabilidad del gobierno local y que el simple hecho de limitar el uso del terreno no significa una afectación al derecho invocado, así como el hecho de que las Normas Básicas de Ordenamiento Territorial se encuentran bajo permanente evaluación y que por ordenanza 802-HCD-2006 se convocó a la comunidad de Villa de Merlo para participar de la revisión de las zonas turísticas, entre ellas, las que son propiedad de los actores; pero que por ordenanza 834-HCD-2006, se decidió diferir el tratamiento definitivo del tema, disponiendo que tales instrumentos sirvan de antecedentes para el Plan Estratégico de Desarrollo Local en marcha.

Luego de que el tribunal rechace sus pretensiones, los propietarios presentaron un recurso extraordinario federal, argumentando que se habían violado sus derechos constitucionales, en materia de igualdad, propiedad y defensa en juicio. El recurso fue promovido por Carlos Rodolfo y María del Rosario Mercáu, a través de su representante el Dr. Juan Calabria, quien actuó con el patrocinio letrado de los Dres. Rodolfo Carlos Barra y Beltrán María Fos.

Dicho recurso fue denegado inicialmente por el tribunal local, lo cual dio lugar a la presentación del recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Siendo promovido el mismo por Carlos Rodolfo y José Eliseo Mercau, representados por el Dr. Juan Calabria, con el patrocinio letrado de los Dres. Rodolfo Carlos Barra y Beltrán María Fos.

*c) Sentencia*

La corte dio lugar a la queja, declarando procedente el recurso extraordinario y dejando sin efecto la sentencia apelada. Disponiendo la devolución de los autos al tribunal de origen para que se dicte una nueva sentencia conforme a los criterios expuestos.

### **III. La *ratio decidendi***

La Corte Suprema de Justicia de la Nación apuntó a revisar si los puntos en conflicto fueron ponderados axiológicamente de manera adecuada, recordando que en el caso bajo análisis son derecho ambiental y derecho de propiedad; sin expedirse por lo mismo en torno al derecho de indemnizatorio.

De este modo reconoció, por un lado, que las autoridades locales tienen la facultad de dictar normas sobre urbanismo y planeamiento; y destacó por otro, que el derecho de propiedad no es absoluto, por lo que es materia susceptible de una reglamentación razonable.

En este caso, el Municipio de Villa de Merlo creó un área protegida con fines turísticos, prohibiendo ciertos desarrollos urbanísticos a fin de proteger el medio ambiente y preservar el equilibrio ecológico, de conformidad con nuestra Carta Magna en su art 41, sobre protección ambiental.

Enfatizó en el hecho de que estas tierras tienen un valor jurídico que va más allá de su función turística, ya que su valor ambiental abarca la conservación del ecosistema, la biodiversidad y el hábitat de la flora y fauna. Mencionando además el principio rector *in dubio pro natura*, que establece que en caso de duda, las decisiones deben favorecer la protección y conservación del medio ambiente; sin embargo, la Corte señaló que la protección del medio ambiente no debe desnaturalizar el derecho de propiedad hasta el punto

de impedir completamente su ejercicio (Const. Nacional 1994, arts. 14, 16, 17 y 18) de allí la necesidad de que el juez actúe con la prudencia necesaria, a fin de equilibrar el interés privado y el colectivo.

Recordó que ésta Corte ha establecido, que el ejercicio regular del poder de policía del Estado no obsta a su responsabilidad si priva o lesiona a un tercero su derecho de propiedad en torno a sus atributos esenciales, Doctrina que si bien aplica a la realización de obras, cabe aceptarla como principio rector dentro de las denominadas “intromisiones estatales autorizadas”.

En consecuencia, concluyó que bajo estas condiciones, la declaración de Reserva Natural Protegida de 190 hectáreas pertenecientes a la actora, clasificada como zona turística, con la consecuente imposibilidad de lotear y construir, “ostenta un carácter y extensión tal, que desnaturalizan el ejercicio del derecho de propiedad”; en consecuencia, asiste razón al recurrente en cuanto a que el *a quo* omitió ponderar la intensidad de dichas limitaciones impuestas a su derecho de propiedad, por lo que se descalifica la sentencia apelada con arreglo a la doctrina de esta Corte sobre arbitrariedad.

#### **IV. Análisis crítico del fallo**

El presente caso plantea un dilema central: ¿hasta qué punto puede el Estado intervenir en el uso económico de una propiedad privada bajo el amparo ambiental?

Como vimos, la Corte Suprema resuelve el problema axiológico existente entre el derecho a la propiedad y el derecho a un ambiente sano, anulando la sentencia provincial porque consideró que no hubo una fundamentación clara sobre cómo las restricciones impuestas realmente cumplían con el principio de proporcionalidad, ya que no basta con invocar el interés ambiental para justificar cualquier medida restrictiva, debiéndose hacer una evaluación concreta del impacto sobre los derechos individuales, especialmente cuando esa afectación es significativa e irreversible.

El asunto entonces es, ¿qué es el principio de proporcionalidad? Cianciardo (2012) explica que, en principio en nuestro país es conocido más como principio de razonabilidad. Este consiste en una técnica adoptada a los fines de garantizar el respeto integral de derechos fundamentales por parte del Estado; por lo que a los fines de determinar si es proporcionado o no el avance del Estado sobre un derecho, éste ha de analizarse desde el respeto a 3 subprincipios y que son: adecuación, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto.

La adecuación, continúa explicando Cianciardo (2012), es la relación existente entre el objetivo y el medio, refiriéndose el primero al cuidado ambiental, y el segundo a la declaración de gran parte de la propiedad como reserva; sin embargo, para ser adecuado, debe ser necesario; es decir, el medio debe ser necesariamente adecuado, y ello acontecerá siempre y cuando restrinja lo menos posible el derecho “invadido”. Superada esta parte, llegamos a la proporcionalidad, pero en sentido estricto; es decir, aquí se analiza si la medida guarda una relación razonable con respecto al fin que se pretende, lo cual nos lleva a un nuevo interrogante, ¿qué se entiende por razonable? Bueno, la razonabilidad estará dada por la relación costo-beneficio. El asunto es que mientras el Estado encuentre razones convincentes, el derecho siempre se verá franqueable ante él, conllevando a que entonces el principio de proporcionalidad se convierta en un sin sentido.

De hecho, si vamos al caso, la Corte destaca la necesidad de los jueces de considerar el principio *in dubio pro-natura* como prioritario a la hora de resolver conflictos en donde el ambiente forme parte del litigio, aunque dando preferencia a aquellos medios que sean los menos perjudiciales.

Ahora bien, ¿en qué está sustentado este principio *pro-natura* en nuestro país?

El derecho ambiental, según la Dirección General de Derecho Humanos (2008), comienza a surgir en 1972 cuando pasa a ser reconocido a nivel internacional. La Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el medio Humano, alude que ...

El hombre tiene el derecho fundamental a la libertad, la igualdad y el disfrute de condiciones de vida adecuadas en un medio de calidad tal que le permita llevar una

vida digna y gozar de bienestar, y tiene la solemne obligación de proteger y mejorar el medio para las generaciones presentes y futuras. (p.7)

Desde entonces, el mismo se ha ido expandiendo y ha ganado terreno en nuestro derecho interno incorporándose en nuestra Constitución con la reforma del 94', y al que la Corte le ha atribuido un rango supremo al ser considerado un derecho preexistente. (Dirección General de Derechos Humanos, [DGDH], 2008)

Entonces, considerando la existencia de este principio rector en las decisiones judiciales, se nos torna necesario analizar si el medio empleado era o no el menos perjudicial, o si por el contrario, lograba desnaturalizar el derecho de propiedad.

Comadira (s.f.), explica a este respecto, que las limitaciones al derecho de propiedad en aras del interés público-el medio ambiente en este caso-, se adoptan con el fin de armonizar y compatibilizar ambos derechos, sin que uno anule al otro; es decir, que se complementen de modo tal que contribuyan al interés general.

El asunto es, que cuando una restricción estatal al uso y goce de un inmueble, es significativa, permanente e irreversible fundada en motivos ambientales, puede calificarse como servidumbre administrativa, generando una obligación de compensar al propietario por el sacrificio en beneficio colectivo. (Centro de Estudios Jurídicos y Ambientales [CEJA], 2019).

Lo que nos lleva inexorablemente al deber indemnizatorio, el cual tiene por objeto reparar la desmembración del derecho de propiedad, pues si bien la cosa no pasa a ser pública como pasa con la expropiación, el derecho público de uso que se crea, hace que el propietario vea reducida la disponibilidad plena y exclusiva de su propio bien. (De la Fuente, 2013)

O sea que, en definitiva, el avance sobre la propiedad es posible cuando está en juego el interés público; además ese avance si es significativo y permanente, habilita a una indemnización como consecuencia de la desmembración del derecho, y en nuestro caso, estamos ante un supuesto avance significativo y eventualmente permanente, mismo que es posible en vista del interés público.

Esto denotaría entonces, que el derecho de propiedad no es absoluto, pues de serlo no debería ser franqueado por terceros bajo fundamento alguno, entonces si es un derecho relativo, el mismo debería estar regulado en virtud del principio de legalidad (art 19 Const., 1994). En este sentido, Zambon A, (2020) señala que la propiedad comprende un conjunto de normas que regulan el uso, control y acceso a bienes, ya sean físicos o intangibles.

Basterra (2003) de hecho, cuando explica toda la evolución de la que fue susceptible el derecho de propiedad, comenta que a partir de la década del 30', el derecho de propiedad pasó de ser estático a dinámico; es decir, que se fue ajustando a la realidad socio económica del momento, quedando sujeta al poder de policía del Estado, lo cual implicó básicamente limitarlo a fin de compatibilizarlo con el derecho de los demás. Es que, según explica Pezzano (2011), en la evolución del Estado Liberal hacia uno Socialista producto de la crisis y las inequidades a la que las ideas liberales habían llevado, el Estado adoptó un rol más activo, pasando de ser abstencionista a más intervencionista, a fin de lograr equilibrar las desigualdades, repercutiendo claramente en los derechos, entre ellos en el derecho de propiedad.

De todas maneras, resulta relevante recordar que el derecho a la propiedad no pierde su fuerza constitucional simplemente porque el Estado decida proteger otro derecho, ya que como señala Basterra M. (2003), desde la Constitución de 1853/60, Argentina enfatizó la inviolabilidad de la propiedad, prohibiendo expresamente actos confiscatorios comunes en la época. Dicha protección no se eliminó con la última reforma de 1994, sino que se complementó con la función social de la propiedad, sin vaciar su contenido esencial. Lo mismo ocurre con el derecho ambiental, aunque haya evolucionado desde normativas tempranas como el Código de Minería (1886) hasta un marco constitucional sólido con el Artículo 41, su avance no puede traducirse en afectaciones desmedidas sobre derechos individuales. Las leyes de presupuestos mínimos, como la Ley General del Ambiente (N°25.675) o la de Bosques Nativos (N°26.331), deben aplicarse sin vaciar otros derechos fundamentales.

Es que, si vamos a lo que el término “ambiente” abarca, el mismo está compuesto por aquellos elementos tanto naturales, como sociales y culturales, que interactúan en un lugar y

tiempo, influyendo en el equilibrio de los seres vivos (Jaquenod S. Citada en López Sela y Ferro Negrete, 2006, p.35), rigiéndose su protección por el derecho ambiental, a fin de regular la interacción humana con la naturaleza para promover el desarrollo sostenible, basado en principios como la prevención y la responsabilidad social (Lorenzetti, 2008), pero también sin olvidar el principio de razonabilidad o proporcionalidad a la hora de avanzar sobre los derechos de terceros.

Luego, ya adentrándonos mas bien en antecedentes de índole jurisprudencial, encontramos por ejemplo que, en el fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, con autos caratulados, “Sanabria, Blas Ovando y otro c/ Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires” (Fallos: 308:1282) y con sentencia del año 1986, la Corte ya había señalado que una afectación total y permanente del uso económico del inmueble viola el derecho de propiedad, aún sin expropiación formal. Allí se destacó que el derecho a la propiedad incluye no solo la titularidad, sino también la posibilidad efectiva de usar y disponer del bien. Si una medida estatal elimina esta posibilidad, aunque sea por interés público, debe analizarse su razonabilidad y necesidad.

Este enfoque es reforzado en el fallo “Coihue S.R.L. c/ Provincia de Santa Cruz” (Fallos: 344:3476), donde se establece que las prohibiciones totales de construcción en zonas ecológicas no pueden vulnerar el derecho de propiedad de forma absoluta y permanente sin proporcionalidad, revisión periódica o indemnización. Aunque el derecho a un ambiente saludable es un bien colectivo, sus límites deben estar definidos por criterios constitucionales claros.

## **V. Postura del autor:**

En el presente caso, se enfrentaron dos derechos de igual jerarquía constitucional: el derecho de propiedad de interés individual (art 17 Const.1994), por un lado, y el derecho a un ambiente sano por otro de interés colectivo (art 41 Const.1994), en el que la Corte Suprema de Justicia de la Nación resolvió anular la sentencia, atento a la falta de una fundamentación clara sobre cómo las restricciones impuestas por la municipalidad-pese a estar facultado para ello- cumplían con el principio de proporcionalidad, producto de una

inadecuada ponderación en torno a los límites impuestos por éstas al derecho de propiedad, conclusión a la que este autor adhiere.

Es que es evidente la falta de un criterio lógico y razonado por parte del tribunal local en su decisorio, atento a la falta de una ponderación adecuada, tal como exige la jurisprudencia y la doctrina vigente, toda vez que existe una línea jurisprudencial consolidada que respalda la decisión de la Corte, en donde una afectación grave del uso económico de un bien no puede considerarse simplemente una “restricción urbanística”, sino que requiere un análisis de su impacto real sobre el derecho a la propiedad.

Porque si una normativa estatal, vacía el contenido esencial del derecho a la propiedad, debe evaluarse su razonabilidad, su proporcionalidad y, eventualmente la obligación de su compensación, ya que si bien el Estado tiene la obligación de proteger el ambiente en pos de interés de las generaciones actuales y futuras, no es factible considerar que el derecho a un ambiente sano sea empleado como un instrumento que se sitúe por encima de otros derechos constitucionales, más aún cuando ningún derecho es absoluto, incluido el derecho al ambiente sano según se infiere del penúltimo párrafo del art 41 que lo contempla.

Es que si consideramos como premisa o tesis, la inviolabilidad del derecho de propiedad plasmada en el art 17 de la Constitución Nacional, de la que se desprende tácitamente y en contra partida, la confiscatoriedad ante una violación hacia la misma; luego como antítesis, el art. 14 que establece la necesidad de su reglamentación, lo cual marca la pauta de que el derecho de propiedad es relativo y no de carácter absoluto, al igual que el derecho al ambiente sano; la síntesis es que de estos dos extremos, lo absoluto de la "supuesta" inviolabilidad de la propiedad vs. la relatividad de los derechos, surge inexorablemente un punto en el que confluyen, dando cabida a que por razones ambientales parte del derecho de propiedad ceda en beneficio del interés colectivo, pero siempre y cuando sea de manera armoniosa y equitativa, lo cual estará dado por el principio de razonabilidad y proporcionalidad, el cual evidentemente no fue contemplado por el *a quo*. Y lo mismo a la inversa, si tomamos el principio rector *in dubio pro-natura* como absoluto vs. la necesidad de su reglamentación según surge del art 41, estaríamos ante el mismo razonamiento lógico.

Porque el derecho de uno, termina donde comienza el del otro, y esto es base fundamental para una convivencia sana y pacífica dentro de una sociedad; sobre todo ante la obligación del Estado del pregonar el bienestar general.

Quizás debería considerarse la necesidad de establecer criterios objetivos que permitan diferenciar cuando una afectación ambiental trasciende lo razonable. Podría pensarse, en definir umbrales claros, como un porcentaje de imposibilidad de uso, o exigir revisiones periódicas de las normativas restrictivas a fin de evitar afectaciones indefinidas e injustificadas; porque si bien nadie niega la necesidad inexorable de cuidar el ambiente donde vivimos, ello no puede ser acosta del atropello de derechos ajenos, sino que es necesario encontrar un punto de equilibrio entre los derechos individuales y colectivos.

## **VI. Conclusión**

Luego de todo lo analizado a lo largo del presente trabajo, en el que se encontraban en conflicto dos derechos de idéntica jerarquía constitucional, el de propiedad (art 17 Const., 1994) y el de ambiente sano (art 41 Const., 1994), producto de un avance en 190 hectáreas que fueron declaradas reserva natural, sobre un predio total de 260 hectáreas; podemos concluir en primer lugar que si bien el principio *pro natura* rige las decisiones judiciales, eso no implica de modo alguno que se admita desnaturalizar o desmembrar el derecho de propiedad sin más, ya que implicaría atentar no sólo contra el principio de razonabilidad y/o proporcionalidad, sino hacer de un derecho relativo, un derecho absoluto. Por ello la Corte si bien hace alusión a la aplicación de dicho principio, no echa por tierra la necesidad de que el mismo opere de manera preferente, a través de aquellos medios que restrinjan lo menos posible los derechos de propiedad, con el fin de evitar lesionarlo. Pues como bien se advierte en la doctrina, es fundamental que dicho avance este debidamente fundado, más aún si el uso de dicha propiedad queda prácticamente anulado.

De hecho y atento a que advierte la existencia del agravio constitucional invocado y por ende de la lesión efectiva al derecho de propiedad; es que anticipándose a una posible necesidad de compensación, hace un paralelismo entre las meras restricciones administrativas que no admiten indemnización, de aquellas que sin llegar a expropiación,

implican un avance tal sobre el uso y goce del derecho de propiedad, que sí se tornan compensables, a fin de brindar herramientas que le permitan al tribunal de origen establecer o determinar la necesidad de dicha compensación en caso de sostenerse el avance sobre las 190 hectáreas en calidad de reserva natural, en consonancia con la responsabilidad que le compete al Estado aún cuando sus actos sean lícitos.

De este modo la Corte estableció la necesidad de evitar los avances desproporcionados sobre el derecho de propiedad, bajo el amparo del cuidado ambiental, sin desacreditar la necesidad de garantizar este último, pero sobre la base de la razonabilidad.

## VII. Referencias Bibliográficas

### a) Doctrina

Basterra, M. I. (2003). *El derecho a la propiedad en Argentina a través de la interpretación de la Corte Suprema de Justicia de la nación*. Ed. Rubinzal Culzoni.

Bidart Campos. (s.f.) *Compendio de Derecho Constitucional*. Ed. EDIAR

Centro de Estudios Jurídicos y Ambientales (CEJA) (2019). *Diálogo sobre la protección jurisdiccional de los derechos a la salud, educación, trabajo, seguridad social y medio ambiente sano en países de América Latina*.  
[https://pure.urosario.edu.co/ws/portalfiles/portal/22882319/Informe\\_Ceja\\_Giz\\_vol\\_1\\_16\\_12\\_OK.pdf](https://pure.urosario.edu.co/ws/portalfiles/portal/22882319/Informe_Ceja_Giz_vol_1_16_12_OK.pdf)

Cianciardo J. (2012) El principio de proporcionalidad y los derechos constitucionales.  
*Revista: El derecho Administrativo.* (81) p.709-718.  
[CONICET\\_Digital\\_Nro.b79b0e48-0b7f-4e86-a1dc-dc74e9428529\\_B.pdf](https://conicet.digital/nro/b79b0e48-0b7f-4e86-a1dc-dc74e9428529/B.pdf)

Comadira J. (s.f.) *Limitaciones administrativas de la propiedad privada*. Dominio Público y Privado. <https://shre.ink/eQJ5>

Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH). (2021). *Compendio DESCA: Estándares interamericanos*. Organización de los Estados Americanos (OEA).

De La Fuente G. (2013) *Limitaciones administrativas a la propiedad inmueble*.

Departamento de ordenamiento territorial. <https://shre.ink/eQJq>

Dirección General de Derechos Humanos (2012-2018) *El derecho a un medio ambiente sano*.

Dictámenes del Ministerio Público Fiscal ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación [https://www.mpf.gob.ar/dgdh/files/2018/08/Cuadernillo\\_10-2.pdf](https://www.mpf.gob.ar/dgdh/files/2018/08/Cuadernillo_10-2.pdf)

Guastini R. (2007) Ponderación: un análisis entre los conflictos de principios constitucionales. *Palestra del tribunal Constitucional* (nº8) p.631-637. [https://www.academia.edu/12015411/Estudio\\_de\\_Riccardo\\_Guastini](https://www.academia.edu/12015411/Estudio_de_Riccardo_Guastini)

López Sela, P. L (2006). *Derecho Ambiental*. Iure Editores.

<https://www.corteidh.or.cr/tablas/29157.pdf>

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

Pezzano, L. (2011) Los derechos sociales y la concepción del Estado en la Argentina. [Tesis de Maestría publicada. Universidad Nacional de Córdoba] Boletín CEA-UNC <https://cea2.unc.edu.ar/boletin/21/articulos/21-2.pdf>

Zambon, A. (2020). ¿Qué es la propiedad? *Latin American Legal Studies*, (7) p 205–220.

<https://shre.ink/ekHX>

#### b) *Legislación*

Constitución Nacional de la República Argentina [Const.] Art 14, 16, 17, 18, 41, 75 inc. 22. 22 de agosto de 1994. (Argentina)

#### c) *Jurisprudencia*

Corte Suprema de Justicia de la Nación. Sentencia con fecha 21 de agosto del año 1986.

Corte Suprema de Justicia de la Nación. Sentencia CSJ 3162/2004 (40-C) /CS1. Fecha de sentencia: 18 de noviembre del año 2021.

Corte Suprema de Justicia de la Nación. Sentencia CSJ 3157/2015/RH1. Fecha de sentencia: 20 de febrero del año 2024.

<https://sjconsulta.csjn.gov.ar/sjconsulta/documentos/verDocumentoByIdLinksJSP.html?idDocumento=7929801>