

## Constitucionalización del derecho privado y sus implicancias en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y en especial los derechos reales (\*)

---

POR **DIEGO DE ROSA** (\*\*)

**Sumario:** I. Introducción.— II. Concepciones en torno a la propiedad.— III. Constitucionalización del derecho privado y su impacto en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y en especial los derechos reales.— IV. Consideraciones finales.— V. Bibliografía.

**Resumen:** la Constitución Nacional de 1994 incorporó de manera expresa materias que son abordadas y propias de los Derechos Reales, sin perjuicio de otras —también pertenecientes al Derecho Privado—, que ahora han descendido de la norma fundamental y se encuentran enunciadas y tratadas en el Nuevo Código Civil y Comercial. Ellas son: a) Propiedad indígena, b) Vivienda, c) Derechos de incidencia colectiva. Límites al ejercicio de los derechos en materia ambiental y d) Aplicación de la relación de consumo a la figura de los nuevos derechos reales del Tiempo compartido, Cementerio Privado y Conjuntos inmobiliarios. En este trabajo se esbozan esquemáticamente las directrices hacia donde se encuentra orientada la mira en materia referida a los Derechos Reales, previamente a realizar una breve reseña en torno a las concepciones en torno a la propiedad.

**Palabras claves:** Constitución - Código Civil y Comercial - Derechos reales

***La constitutionnalisation du droit privé et son impact sur le nouveau code civil et commercial de la nation Argentine et en particulier les droits réels***

***Résumé:*** *la Constitution Nationale Argentine de 1994 a incorporée expressément de questions qui sont traitées en Droits Réels, sans préjudice des autres —appartenant également au Droit Privé—, qui sont maintenant descendus de la norme*

---

(\*) El presente artículo contó con la colaboración de María Sol Jacobsen, ayudante con trámite de adscripción a la Cátedra II de Derecho Civil IV, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Nacional de La Plata, UNLP.

(\*\*) Prof. Adjunto Ordinario de Derecho Civil IV (Derechos Reales), Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Nacional de La Plata, UNLP. Secretario de Presidencia de la Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial de Quilmes.

*fondamentale et sont présentées et traitées dans le nouveau Code Civil et Commercial de la Nation. Ils sont : a) La propriété des peuples autochtones b) Protection du logement c) Des droits de propriété pour la défense collective. Limites à l'exercice des droits en matière d'environnement et d) application du ratio de la consommation à la figure de nouveaux droits réels de multipropriété en temps partagé, cimetière privé, des ensembles immobiliers. Ce travail présente schématiquement les lignes directrices à où vue orientée en matière de droits réels, auparavant faire une brève revue des concepts autour de la propriété.*

**Mots-clés:** *Constitution - Code Civil et Commercial - Droits réels*

## I. Introducción

A modo de introducción cabe decir que en el presente trabajo pretenden plasmarse esquemáticamente —a nuestro humilde entender— algunas directrices que consideramos de suma importancia en torno hacia donde novedosamente se encuentra orientada la mira en materia referida a los Derechos Reales, a partir de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCiv. y Com.) a través de la ley 26.944 y su entrada en vigencia a partir del 1 de agosto de 2015 (ley 27.077 modificatoria de la antes citada).

Es de destacar que gran parte de las ideas aquí volcadas han sido producto del Proyecto de Investigación intitulado “Implicancias sobre cambios del Código Civil y Comercial de la Nación, Eje - Derechos Reales” codirigido por la Dra. Susana Tabieres y el Abogado Mauro Fernando Leturia, elaborado bajo el Programa Institucional: “Nuevo Código Civil y Comercial Argentino” desarrollado en el ámbito de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata durante el año 2015.

De esta forma, en primer término, pretende realizarse una descripción de las concepciones en torno a la propiedad plasmadas tanto en el Código Velezano y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, para luego abordar —en lo que se considera una primera aproximación— a algunas claves para entender los grandes lineamientos que han atravesado los Derechos Reales.

## II. Concepciones en torno a la propiedad

Sabido es que el concepto de propiedad proviene del vocablo latino *proprietatis*, el cual deriva a su vez del término *prorium*, cuya raíz es *propre*, que significa lo que pertenece a una persona o es propio de ella, la cual denota aquello que se encuentra cerca o sugiere cierta unidad o adherencia no física sino moral de las cosas de la persona.

Cabe recordar, sumado a ello, que nuestra Constitución Nacional en sus artículos 14 y 17 garantiza tal derecho al establecer como principios que “(...) la propiedad es inviolable y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley (...)” y queda asegurado a los ciudadanos, conforme las leyes que reglamenten el ejercicio, el derecho de “(...) usar y disponer de su propiedad (...)”.

Si bien en algún tiempo pudo dudarse acerca de si el término propiedad o dominio se trataban de términos similares o no, hoy día no existen dudas —ya que en forma casi unánime tanto la doctrina nacional como la jurisprudencia así lo entienden—. El vocablo propiedad resulta ser un término más amplio que constituye un género que abarca ya no solo derechos materiales sino también inmateriales (CSJN Casos Horta, Traba, Bourdieu), pudiéndose hablar que ésta puede ejercerse sobre “(...) todos los intereses apreciables que un hombre pueda poseer fuera de sí mismo fuera de su vida y de su libertad (...)”. En cambio dominio es entendido como una de sus tantas especies, el cual es utilizado para hablar específica y técnicamente del derecho real, al decir de Jorge H. Alterini, “madre” o “referenciante”, cuyas disposiciones hoy las encontramos dentro del Libro IV, título III, Capítulo I del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sentado ello consideramos realizar un somero repaso de la evolución histórica sobre las concepciones en torno a la propiedad, para, luego, atrevernos a dar una humilde apreciación en torno hacia dónde va direccionándose la misma a través de la letra del nuevo CCiv. y Com.

## II.1. Roma

Comenzando por el **Derecho Romano** para el cual la propiedad fue entendida —en sus orígenes— como concepto de señorío en interés del grupo familiar, diferenciado, donde frente a ella se encontraba el *pater familias* al que estaban sujeto tanto personas como cosas. Pasando luego por la República, primeros tiempos de Roma y época intermedia, puede decirse que para esta concepción el concepto de dominio fue entendido como más amplio al de propiedad. Si bien los romanos no se encargaron de definirla, aunque sí los glosadores y comentaristas posteriores, ellos la describieron obteniendo sus elementos constitutivos los cuales pueden ser resumidos a través de los tres *ius*: 1) *utendi*, 2) *fructuendi* y 3) *abusendi*, obviamente y como ocurre en nuestra realidad con sus diversas limitaciones.

## II.2. Edad Media

Pasando a la **Edad Media**, se reconoció al Rey como señor y autoridad superior aunque con poderes limitados. Allí se consolidó la denominada propiedad feudal,

en donde con anhelo de seguridad, se sometía a personas a quienes se protegía. El Señor feudal protegía a sus Vasallos y el feudo era el lugar donde el Señor ejercía su poder: normalmente un lote de tierra dado en usufructo por el Rey (aunque también podía llegar a ser un castillo, una abadía o un cargo determinado en las cortes). La estructura estaba compuesta a la cabeza por el Señor feudal donde por lo general vivía en un castillo con su familia, criados y siervos, donde el mismo administraba las tierras (señoriales, censuales comunales). En esta etapa histórica puede decirse que la propiedad de dominio útil era propiedad usada por el Vasallo que estaba sujeta a cargos feudales(1). Dominio inminente o dominio directo correspondía al verdadero dueño de la cosa y era el que conservaba el Señor feudal sobre sus tierras.

### II.3. Revolución Francesa

Para la **Revolución Francesa** esas cargas feudales fueron abolidas, dado los abusos cometidos, quedando el dominio directo o inminente sólo en el Rey, lo cual heredó el Estado Moderno. Así la reacción generada en la época feudal instaló el individualismo, poniendo el acento en los derechos de la persona como individuo, esto es, otorgando una enorme fuerza a la propiedad privada, en desmedro de los derechos colectivos; donde la máxima expresión de ello fue el Código Civil francés de 1804 o Código Napoleón. La Revolución al haber atacado el sistema feudal, confiscó bienes de la Iglesia y en general suprimió cargas generadas por la estructura feudal. Así se llegó a tener una definición de propiedad en la cual el artículo 544 del Código Civil Francés estableció que “La propiedad es un derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de él un uso prohibido por las leyes o los reglamentos”. Precepto del cual propiedad absoluta, debía entenderse —dado el contexto histórico— no como propiedad ilimitada, sino como opuesta a la de propiedad gravada con cargas feudales que eran vistas como injustas y propias de una etapa que debía ser superada. Lo que se rechazaba no eran las limitaciones al dominio sino los gravámenes feudales.

En este sentido Puig Brutau sostiene que los seres humanos han de contar con los medios necesarios para vivir con independencia de toda voluntad ajena y poder salvaguardar su personalidad. Si la libertad es el concepto más fundamental para la vida humana, el primer paso para darle contenido consiste en completarla con el derecho de Propiedad. Sin duda aquí radica la justificación Moral y Política del Derecho de Propiedad (Puig Brutau, 1994). Ese ámbito de libertad necesita el poder poseer cosas como propias, estables que constituyan un ámbito de reserva de la intromisión de otras personas y de los poderes públicos. Por ello, el papel

---

(1) Feudo es palabra que se utilizó para designar el precio que se pagaba por el beneficio que se recibía de bienes muebles o inmuebles, también llamado beneficio.

fundamental que en materia de propiedad juega el derecho real de dominio, primero y los restantes derechos reales luego, al engendrar un ámbito de reserva y de creatividad para el ser humano (Alterini, 2015: 4).

## II. 4. Función social y socioambiental de la propiedad

La *teoría de la función social de la propiedad*, cuyo uno de sus máximos expositores fue León Duguit, entiende que la propiedad no es un derecho sino antes bien una función social, que el propietario debe cumplir. Sostenía este jurista francés que:

“(...) la propiedad no es ya en el Derecho Moderno el derecho intangible absoluto que el hombre que posee riqueza tiene sobre ella (...). El poseedor de una riqueza por el hecho mismo de ello tiene que cumplir una función social, y mientras cumpla tal función su propiedad se verá protegida. Y si no la cumple o la cumple mal (*v.gr.* no cultiva su tierra, o deja arruinar su casa) la intervención de los gobernantes es legítima para obligarle a cumplir su función social de propietario que consiste en asegurar el empleo de las riquezas que posee conforme su destino. El propietario tiene el deber-poder de emplear los bienes que posee para la satisfacción de las necesidades individuales y especialmente las suyas propias. Tiene el deber también de emplear tales bienes en la satisfacción de necesidades comunes (...)” (Duguit, 1993: 37).

Estas ideas de función social de la propiedad fueron adoptadas también por la Iglesia a través de numerosas Encíclicas Papales como ser la *Quadragesimo Anno* (Pío XI - 1931), *Rerum Novarum* (León XIII, 1891) y *Populorum Progressio* (Pablo VI, 1967). En resumidas palabras la doctrina social de la iglesia plasmada en los aludidos textos no condena la propiedad privada, a pesar de advertir abusos en su distribución y en su uso. Pero a la vista de los desvíos del individualismo extremo, elude la colusión colectivista y preconiza una distribución justa y un uso adecuado de las cosas sometidas al dominio individual, en miras del bien común.

Lo desarrollado sintéticamente hasta aquí lo fue para esbozar en cuáles de esas concepciones se encuentra al nuevo Código Civil y Comercial. Para ello es de destacar que el derogado Código Velezano, se ubicaba en sus orígenes en una posición netamente individualista —la cual había suscitado severas críticas— ya que permitía al dueño de la cosa aún la destrucción o degradación de la cosa (*ius abutendi*). En 1968 la reforma producida por la conocida ley 17.711 atenuó aquel rigor y buscó equilibrarlo al disponer que el uso de la cosa debía ser regular y especialmente al legislar sobre el abuso del derecho (artículo 2513 del Código Civil, su nota y modif.).

El actual Código Civil y Comercial se estima que profundiza ese camino con diversas normas.

Al margen de mantener la teoría del abuso del Derecho (introducida oportunamente a través del artículo 1071 del Código derogado a través de la ley 17.711) en su título preliminar (artículo 10 CCiv. y Com. específicamente), de continuar poniendo límites a las facultades del titular de dominio; al seguir regulando la usucapión —cediendo de este modo el carácter perpetuo de la propiedad frente a la adquisición realizada por un tercero que posea por el tiempo exigido—; y, de seguir contemplando la figura de la expropiación por parte del Estado en razones de utilidad pública, previo pago de indemnización; **hace alusión como novedad a los tratados de derechos humanos** (artículo 1), **resguarda los derechos de incidencia colectiva incluso limitando los derechos individuales** (artículo 14), **reconoce la propiedad comunitaria indígena** (artículo 18), **protege la vivienda** (artículo 244 y ss.), disponiendo a su vez que **es menester asegurar la sustentabilidad de los ecosistemas, la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, y el paisaje, entre otros** (artículos 240 y 241).

En virtud de esto último nos permitimos decir que ya no nos encontramos solo frente a una función social de la propiedad, sino una **función socioambiental** de la misma.

Estas ideas ya habían comenzado a ser esbozadas por Ricardo L. Lorenzetti (2006: 466) en su “Teoría de la Decisión Judicial” al expresar que la temática ambiental aparece como un metavalor que atraviesa transversalmente a todo el ordenamiento jurídico pasando de una visión antropocéntrica a una visión geocéntrica que tienen por sujeto a la naturaleza, donde el dominio encuentra una nueva limitación en tutela del ambiente ya que no es sustentable la preeminencia de un modelo dominial que no lo tenga en cuenta.

Esta tendencia echó raíces, a su vez, comenzando a pujar desde las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (UBA, 2013) donde en el seno de la Comisión de Derechos Reales se trató el tema “límites al dominio”. Allí la segunda conclusión arribada en forma unánime expresó que: “los límites al dominio deben interpretarse de acuerdo a los principios que emergen de la Constitución y los Tratados Internacionales, en particular, las normas ambientales”.

La Iglesia no estuvo ajena a estos novedosos pensamientos, haciéndose necesario citar *la Carta Encíclica Laudato ‘Si’ del Santo Padre Francisco Sobre el cuidado de la cosa común* (24/05/2015). En resumidísimas palabras en ella se hace alusión a la madre Tierra como nuestra hermana la cual nos sustenta y gobierna y produce diversos frutos, a la cual hay que cuidar en forma responsable. En ella se desarrolla, entre otros temas *“lo que le está pasando a nuestra casa”* (metafóricamente

refiriéndose a nuestro planeta) y brinda algunas líneas de orientación y acción en miras a solucionar la crisis ecológica.

### III. Constitucionalización del derecho privado y su impacto en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y en especial los derechos reales

Lo expuesto en el punto anterior da pie para referir a algunas ideas que se veían gestando pero que tuvieron expresa manifestación legislativa a través de la letra del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación como lo es la **Constitucionalización del Derecho Privado**.

Sin ir más lejos el artículo 1 del Nuevo Código expresa que: “los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme la constitución Nacional y los Tratados de Derechos Humanos en los que la República sea parte (...)”. A lo que puede agregarse lo dispuesto en el artículo 2 el cual expresa que: “(...) la ley debe ser interpretada (...) de modo coherente con todo el ordenamiento jurídico (...)”.

La constitucionalización del derecho privado implica echar por tierra con la tradicional pretensión de aislar al derecho privado del alcance de los principios constitucionales, sobre todo en lo atinente a estándares de justicia distributiva. Una visión tradicional observa y analiza al derecho privado dentro de su propia dinámica, y sus propios principios. Consecuencia de esta postura fue la doctrina de la eficacia vertical (opuesta a la eficacia horizontal) de los Derechos fundamentales. Otra implicancia práctica de esta perspectiva constitucionalizadora somete a un cuestionamiento radical a las normas sobre los contratos y los derechos reales, y en particular al derecho de propiedad. Una de las influencias principales es la incorporación de la desigualdad económica en el tratamiento de estas prácticas e instituciones(2).

El citado jurista francés Duguit fue justamente uno de los defensores de estas ideas novedosas a comienzos del 1900 y en especial a la mentada concepción de la propiedad como función social.

Si bien en varias constituciones se halla consagrado el principio de función social de la propiedad, en nuestro país tal principio fue establecido en la Constitución de 1949, que luego fuera derogada por la dictadura de 1955 (quedando sólo el artículo 14 bis como rezago de tal función); y posteriormente se incluyó en la reforma de 1994 mediante la incorporación con jerarquía constitucional de la

---

(2) Alegre, Marcelo, “A propósito de la reforma al Código Civil. Duguit y la constitucionalización del Derecho Privado”, disponible en: <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/pensar-en-derecho/revistas/0/a-proposito-de-la-reforma-al-codigo-civil.pdf>

Convención Americana de Derechos Humanos, en cuyo artículo 21 se establece que toda persona tiene derecho al uso y goce de los bienes, debiendo la ley subordinar tal uso y goce al interés social.

Es indudable que cabe imponer limitaciones de interés social a la propiedad, que tiene como finalidad principal su uso racional, con lo que se beneficia a los ciudadanos o en general a toda la sociedad. Las limitaciones que es posible imponer a la propiedad (aparte de aquellas fundadas en razones de vecindad y de otros deberes o cargas que se ocupa el CCiv. y Com. y leyes especiales), son las de interés social dirigido a proteger intereses de ese género en beneficio de la sociedad entera o de algunas de sus comunidades. La imposición de limitaciones a la propiedad con fines urbanísticos resulta imprescindible para la convivencia en sociedad, no tratándose de una actividad expropiatoria que requiera indemnización previa. Tales limitaciones al derecho de propiedad son producto del hecho mismo de formar parte de una colectividad, la misma que garantiza ese derecho pero que lo somete a ciertas regulaciones con la finalidad de alcanzar un disfrute óptimo y armónico de los derechos de todos los individuos.

Coincidiendo con el pensamiento de Claudio Kiper (2016: 243), en la actualidad se asiste a una nueva dimensión de función social de la propiedad, pues ya no se limita a la tierra como bien permanente de producción, toda vez que alcanza asimismo al ambiente, a los recursos naturales, a la riqueza forestal y al paisaje entre los bienes más destacados (por ello nosotros optamos por citarla *supra e infra* como **función socioambiental de la propiedad**).

Si bien la Constitución de 1853 trataba algunas cuestiones de Derecho Privado y en especial en lo atinente a los derechos reales: la propiedad (artículo 17); podemos decir que la **Constitución de 1994 incorporó de manera expresa materias que son propias a los Derechos Reales**, sin perjuicio de otras —también pertenecientes al Derecho Privado—, **que ahora** han descendido de la norma fundamental y **se encuentran enunciadas y tratadas en el Nuevo Código Civil y Comercial**.

Ellas son: 1) Propiedad indígena, 2) Vivienda, 3) Derechos de incidencia colectiva. Límites al ejercicio de los derechos en materia ambiental, 4) Aplicación de la relación de consumo a la figura de los nuevos derechos reales del Tiempo compartido y Cementerio Privado.

### III.1. Propiedad indígena

El artículo 18 del nuevo Código establece que:

“las comunidades indígenas reconocidas tienen derecho a la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan y



de aquellas otras aptas y suficientes para el desarrollo humano según lo establezca la ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 75 inc. 17 de la Constitución Nacional”.

Sin intención de ingresar en el análisis de los textos constitucionales como tampoco en el tratamiento que tuvo esta temática en el proyecto de CCiv. y Com. 2012 el cual dedicaba los artículos 2028/2036, ya que ello excedería los fines propuestos, tan solo nos remitiremos a anotar lo siguiente.

Se ha sostenido, ya desde 1994, que la redacción del artículo 75 inc. 17 de la Constitución Nacional al establecer que es obligación del Congreso reconocer la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas argentinos; garantizándoseles el reconocimiento a su personería jurídica de sus comunidades y la posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan u otras aptas y suficientes para su desarrollo humano, siendo tales tierras inenajenables, inembargables e intransmisibles; ello implicó una *apertura del numerus clausus*, ya no a nivel Código sino Constitucional, al margen de la enumeración del entonces artículo 2503 del Código Velezano y leyes especiales.

Estimamos que la no inclusión de su tratamiento dentro del nuevo Código fue consecuencia de las numerosas controversias generadas en diferentes niveles que suscitó, suscita y seguirá suscitando la temática indígena.

Así podemos decir que fiel reflejo de ello fueron las diferentes conclusiones arribadas en diferentes Jornadas Nacionales de Derecho Civil, sin perjuicio de las disímiles observaciones que se hicieron a lo largo del país en oportunidad de celebrarse las Audiencias públicas en torno al proyecto de CCiv. y Com. del año 2012.

Las XXVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (UBA, 2003) en el seno de la Comisión de Derechos Reales se consignó que la protección de la propiedad indígena conforme el texto constitucional hacía innecesaria e inconveniente su inclusión dentro del Código ya que ello implicaría una desjerarquización no querida por el poder constituyente. Sin embargo las XXII Jornadas de Derecho Civil de Córdoba (2009), también en su Comisión de Derechos Reales se concluyó que la propiedad indígena es una propiedad especial de fuente constitucional cuya naturaleza integra una compleja relación multidimensional de pertenencia de esos pueblos con su entorno físico social y cultural. Siendo que las XXIV Jornadas Nacionales (UBA, 2013) en su comisión Interdisciplinaria se concluyó en que la propiedad comunitaria indígena es de naturaleza real y en su aspecto exclusivamente patrimonial es un derecho real cuyo titular es la o las comunidades como personas jurídicas. La inscripción registral es declarativa y la instrumentación del título debe otorgarse a favor de la comunidad indígena reconocida administrativa o judicialmente. Sus caracteres es que no se trata de una propiedad individual sino

comunitaria perpetua, imprescriptible indivisible e intransmisible e inejecutable no sujeta a derechos reales de garantía, expresándose por último —y mayoría— que era conveniente su incorporación al Código Civil.

Para concluir este tópico, y a los fines de integrar el texto del artículo 18 del CCiv. y Com. no debe pasarse por alto las disposiciones contenidas en los convenios de la OIT 107 y 169 (ley 24.071), ley 23.302 y modificatorias; como la ley 26.160 en materia de emergencia de tierras indígenas prorrogada por ley 26.554 y 26.894.

No es ocioso destacar, tampoco el célebre caso resuelto por la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) el 31 de agosto de 2001 en autos “Mayagna Awas Tingni c/ Estado de Nicaragua” sobre reivindicación de tierras indígenas.

A modo de breve referencia de este caso cabe decir que los hechos que dieron lugar al mismo están vinculados a un reclamo realizado por la comunidad indígena actora conformada en su entonces por unas 600 personas. En marzo de 1992, en ocasión de un proyecto de extracción forestal, la comunidad Awas Tingni celebró un contrato con una empresa a fin de determinar el manejo integral de un bosque reconociéndose así ciertos derechos de participación sobre el territorio ocupado por la Comunidad en virtud de su posesión histórica. Dos años después la Comunidad, la empresa y el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales de Nicaragua celebraron un convenio mediante el cual el ministerio se comprometió a facilitar la definición de las tierras comunales de la Comunidad. En marzo de 1996 el Estado nicaragüense otorgó una concesión por 30 años para el manejo y aprovechamiento forestal de sesenta y dos mil hectáreas aproximadamente a otra empresa, sin que la Comunidad hubiese sido consultada al respecto. La Comunidad solicitó a diversos organismos estatales no avanzar con el otorgamiento de la concesión y a la vez delimitar su territorio. No obstante, ninguna de las dos peticiones fueron atendidas. Asimismo presentaron dos recursos de amparo, los cuales tampoco produjeron resultados positivos. Bajo tal contexto estimo que merecen rescatarse de este asunto resuelto por la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) los siguientes breves extractos:

“(…) La Corte considera que es necesario hacer efectivos los derechos reconocidos en la Constitución Política y en la legislación nicaragüense, de conformidad con la Convención Americana. En consecuencia el Estado debe adoptar en su derecho interno, de conformidad con el artículo 2 de la Convención Americana, las medidas legislativas, administrativas y de cualquier otro carácter que sean necesarias para crear un mecanismo efectivo de delimitación, demarcación y titulación de la propiedad de los miembros de la Comunidad Mayagna Awas Tingni, acorde con el derecho consuetudinario, valores, usos y costumbres de esta (...). El derecho consuetudinario de los pueblos indígenas debe ser

tenido especialmente en cuenta, para los efectos de que se trata. Como producto de la costumbre, la posesión de la tierra debería bastar para que las comunidades indígenas que carezcan de un título real sobre la propiedad de la tierra obtengan el reconocimiento oficial de dicha propiedad y el consiguiente registro (...). Mediante una interpretación evolutiva de los instrumentos internacionales de protección de derechos humanos, tomando en cuenta las normas de interpretación aplicables y, de conformidad con el artículo 29 b de la Convención —que prohíbe una interpretación restrictiva de los derechos— esta Corte considera que el artículo 21 de la Convención protege el derecho a la propiedad en un sentido que comprende, entre otros, los derechos de los miembros de las comunidades indígenas en el marco de la propiedad comunal, la cual también está reconocida en la Constitución Política de Nicaragua (...). Dadas las características del presente caso, es menester hacer algunas precisiones respecto del concepto de propiedad en las comunidades indígenas. Entre los indígenas existe una tradición comunitaria sobre una forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra, en el sentido de que la pertenencia de esta no se centra en un individuo sino en el grupo o comunidad. Los indígenas por el hecho de su propia existencia tienen derecho a vivir libremente en sus propios territorios; la estrecha relación que los indígenas mantienen con la tierra debe ser reconocida y comprendida como la base fundamental de sus culturas, su vida espiritual, su integridad y su supervivencia económica. Para las comunidades indígenas la relación con la tierra no es meramente una cuestión de posesión y producción sino un elemento material y espiritual del que deben gozar plenamente inclusive para preservar su legado cultural y transmitirlo a la generaciones futuras”.

Para concluir este tópico estimo que resulta ilustrativo del reconocimiento de la propiedad indígena (sumada a la problemática ambiental) lo resuelto por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) en autos “Salas Dino c/ Provincia de Salta s/amparo” en los años 2008 y 2009.

El caso consistió en una acción de amparo cuyos actores resultaron ser mayormente miembros de comunidades indígenas Wichi de localidades de los departamentos de San Martín, Orán, Rivadavia y Santa Victoria de la Provincia de Salta. El motivo de la acción se basó en la falta de control por parte del estado Provincial de Salta por los desmontes indiscriminados realizados en lo que se calcula más o menos un millón de hectáreas; y autorizaciones de otros futuramente a realizar. Además se denunció que el ordenamiento territorial provincial aprobado por ley era totalmente perjudicial y se estaba autorizando a desmontar áreas ocupadas por comunidades que se debían preservar o en las cuales el desmonte ocasionaría un daño ambiental irreversible. Declaración de incompetencia por parte de la

Corte Provincial mediante, y la celebración de una audiencia pública ante la CSJN. El Máximo Tribunal Nacional decidió mantener una medida cautelar ordenada con anterioridad, mandando a que se realice en el plazo de 90 días un estudio de impacto ambiental y suspender todas las autorizaciones y ejecuciones de actividades de tala o desmonte hasta tanto se realizare el estudio requerido.

Las mayores argumentos del fallo se basaron en el principio “precautorio” contemplado en la Ley General del Ambiente 25.675 (artículo 4) que dispone que: “cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente. A su vez se tuvo por configurado una situación clara de peligro de daño grave porque podría cambiar sustancialmente el régimen de todo el clima de la región, afectando no solo a los actuales habitantes, sino a las generaciones futuras. Este perjuicio de producirse sería además irreversible porque no habría manera alguna de volver las cosas a su estado anterior. Remarca a su vez el fallo que al momento de realizarse el estudio de impacto ambiental se deberá dar amplia participación a las comunidades que habitan en la zona afectada, teniendo en cuenta entre otros factores ambientales, las condiciones de vida de los habitantes de la zona afectada.

### III.2. Vivienda

El nuevo Código, no obstante haber derogado la ley 14.394 de protección del bien de familia (artículo 3 inc. A de la ley 26.994) sigue en rasgos generales sus lineamientos a través de los artículos 244 a 256.

En el plano constitucional que venimos analizando cabe traer a colación que la Constitución de 1949 disponía en su artículo 37 que el Estado garantizaba el bien de familia conforme una ley especial. Posteriormente a ello la Constitución de 1957 agregó el artículo 14 bis el cual establece en su parte respectiva que “(...) el Estado otorgará los beneficios de la seguridad social que tendrá el carácter de integral e irrenunciable (...). En ley especial establecerá la defensa del bien de familia (...) y el acceso a una vivienda digna (...)”.

Sumado a ello la Constitución de 1994 le asignó jerarquía constitucional a diversos convenios internacionales que garantizan la protección de la vivienda familiar, como son la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), la Declaración Americana sobre Derechos Humanos (artículo 17), Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (artículo 11.1), Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer (artículo 14 inc. h) y Convención sobre los Derechos del Niño (artículo 27).

Volviendo a repetir que el objetivo del presente trabajo no es el análisis exegético de las nuevas normas, tan solo nos atendremos a referir que la protección de la vivienda se concreta al establecer (al igual que lo hacía la derogada ley 14.394 artículos 34 a 50) una serie de recursos que ponen a cubierto a determinado inmueble de las contingencias o infortunios del titular, al no poder ser enajenado, ni gravado, ni hipotecado ni ejecutado por deudas posteriores a su constitución a través de la inscripción en los respectivos registros; gozando el mismo de exención impositiva y no poder ser desafectado sino por causales estrictas y con el consentimiento del cónyuge o conviviente, salvo motivos atendibles.

Quizás uno de los rasgos más destacables de la innovación es que ya no se necesita ser “familia” a los fines de la protección sino que ha operado (permítase la expresión) una suerte de “universalización” en la legitimación para inscribir el inmueble que se pretende proteger. La letra del CCiv. y Com. habilita la protección de la Vivienda a todo titular de dominio aun sin familia, con lo cual se pretende igualar la protección de aquellas personas que deciden vivir solas las cuales también tienen derecho a proteger el lugar donde habitan.

Asimismo a lo largo del texto del citado marco normativo se encuentran diversas disposiciones específicas tendientes a resguardar la vivienda familiar. A saber, los artículos 443 y 526 que versan sobre la atribución del uso de la vivienda familiar en los supuestos de disolución del matrimonio y el cese de la convivencia; los artículos 456 y 522 que requieren el asentimiento para actos de disposición de la vivienda familiar y establecen las consecuencias en caso de la ausencia del mismo y la inejecutabilidad de dicha vivienda por deudas contraídas con las previsiones establecidas en las normas citadas para el caso de matrimonio y uniones convivenciales. Por su parte el artículo 2383 que establece el derecho real de habitación del cónyuge superviviente y ahora también atribuible al conviviente a través del artículo 527 (Méndez, 2016: 47).

Aquí entendemos que el texto del CCiv. y Com. va aún más allá del texto constitucional al consagrar esta situación.

Lamentablemente el nuevo Código si bien garantiza la protección de la vivienda, no articuló mecanismos efectivos de acceso a la misma como lo establece el texto constitucional. En tal sentido remitimos a la lectura de la ponencia presentada en la Audiencia Pública frente a la Comisión Bicameral para la Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercial de La Nación, celebrada en La Plata 13/9/2012 (3).

---

(3) Disponible en: [http://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/031\\_DIEGO\\_DE\\_LA\\_ROSA.pdf](http://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/031_DIEGO_DE_LA_ROSA.pdf)

### III.3. Derechos de incidencia colectiva. Límites al ejercicio de los derechos en materia ambiental

Tanto el Título Preliminar como la Parte General del CCiv. y Com. contienen las disposiciones siguientes. El artículo 14 establece que: “en este Código se reconocen: a) derechos individuales y b) derechos de incidencia colectiva. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general”.

Por su parte los artículos 240 y 241 del CCiv. y Com. rezan que:

“(…) el ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes (...) (cosas de los particulares y bienes públicos y privados del estado incluidas las aguas, por citar en forma genérica) (...) deben ser compatibles con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas el derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad el agua los valores culturales, el paisaje entre otros según criterios previstos en ley especial (...). (...) Cualquiera sea la jurisdicción en que se ejerzan los derechos, debe respetarse la normativa sobre presupuestos mínimos que resulte aplicable (...)”.

Dada la ya citada reforma constitucional nacional de 1994 cobró importancia la cuestión ambiental con la introducción del artículo 41 donde quedó consagrado el derecho de todos los habitantes a gozar de un ambiente sano, junto con la obligación por parte de los mismos de protegerlo y preservarlo, ya no sólo para sí, sino también para las generaciones futuras (4).

No existen dudas, en atención a la redacción del CCiv. y Com. apuntada que la materia ambiental ha descendido de la constitución al Código, donde ya no sólo habrá que estar a su letra sino que, en atención a lo dispuesto en el artículo 241 habrá de tenerse en cuenta las sucesivas leyes de presupuestos mínimos de protección ambiental que hasta el momento se dictaron dentro de las cuales se puede enumerar:

Ley 25.675: presupuestos mínimos para la gestión sustentable y adecuada del ambiente, preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación

---

(4) Valga aclarar que esta tendencia hacia la cuestión ambiental comenzó a cobrar relevancia a partir de la Conferencia de Naciones Unidas sobre Medio Ambiente celebrada en Estocolmo de 1972 y las ulteriores que se fueron celebrando. A su vez este tipo de normas es consagrada también en la mayoría de las constituciones provinciales.

del desarrollo sustentable (BO 28/11/2002). Quizás sea ésta, la más importante que guía al resto de las que siguieron dictándose.

Ley 25.688: presupuestos mínimos ambientales para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional (BO 03/01/2003).

Ley 26.639: régimen de Presupuestos Mínimos para la Preservación de los Glaciares y del Ambiente Periglacial (Sancionada: 30/09/2010. Promulgada de Hecho: 28/10/2010. Decreto 207/2011. Reglamentario).

Ley 25.612: presupuestos mínimos de protección ambiental sobre la gestión integral de residuos de origen industrial y de actividades de servicio (BO 29/07/2002).

Ley 25.670: presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión y eliminación de los PCBs —policlorobifenilos— aceites contenidos en instalaciones eléctricas (BO 18/11/2002. Decreto 853/2007. Reglamentario).

Ley 25.831: presupuestos mínimos de protección ambiental sobre el acceso a la información ambiental (BO 6/1/2004).

Ley 25.916: presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios (BO 07/09/2004).

Ley 26.331: presupuestos mínimos de protección ambiental de los bosques nativos (BO 26/12/2007. Decreto reglamentario 91/2009).

Ley 26.562: presupuestos mínimos de protección ambiental de control de actividad de quema en todo el territorio nacional (16/11/2009).

Ley 26.815: presupuestos mínimos de protección ambiental en materia de incendios forestales y rurales en el ámbito del territorio nacional (28/11/2012).

Sin pretender entrar en un meticuloso análisis en los fundamentos, validez u operatividad de cada una de estas normas, pues ello excedería los objetivos de este trabajo, lo que sí se desea destacar es que en ellas encontramos importantes, numerosas y diversas limitaciones que enmarcan al dominio, y que, por ende, deben ser tenidas expresamente en cuenta por el derecho civil.

A ello podemos decir que encontramos atinada y plausible la incorporación de estos límites al ejercicio del derecho de propiedad teniendo en cuenta la función ambiental de la propiedad.

No obstante ello, y desde nuestra humilde opinión, teniendo en cuenta la redacción del Código, estimamos prudente señalar que al hablar en el Libro Cuarto

sobre los Derechos Reales, Título III Dominio, Capítulo 4 “Límites al dominio”, en el artículo 1970, se ha omitido hacer referencia en relación a las disposiciones anteriormente mencionadas.

El citado artículo, en lo que se desea remarcar, expresa que: “(...) las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción”.

La cuestión no es considerada como menor, ya que estimamos que las disposiciones referidas a leyes de presupuestos mínimos de protección ambiental, no se tratan de disposiciones solo de Derecho Administrativo (5), sino también se conjugan en ellas otras normas, que por su autonomía, comienzan a tener sus propios principios que la rigen, diferentes de aquel (6).

De esta manera hubiéramos considerado atinado —dada su importancia— agregar al texto del artículo 1970 un párrafo que disponga —si se permite—: “(...) Las disposiciones contenidas en los artículos 240 y 241 son aplicables a este capítulo (...)” (7).

#### **III.4. Aplicación de la relación de consumo a la figura de los nuevos derechos reales del tiempo compartido, cementerio privado y conjuntos inmobiliarios**

El nuevo CCiv. y Com. a través de la definición que da en su artículo 1882 de derecho real y la enumeración que de ellos hace en el artículo 1887 permiten observar cómo —a diferencia del artículo 2503 del Código Velezano— se amplía y a su vez modifica algunos de los derechos reales.

---

(5) *Conf.* Pensamiento de Cafferatta, Néstor (2013). expresada en *Revista Vínculos* de la Secretaría de Extensión Universitaria de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de La Plata, “Derecho ambiental. Una disciplina joven, revolucionaria y necesaria”, entrevista realizada en nota central intitulada en: “El Derecho Ambientales atípico y revolucionarios”. Año 6. N° XI, pp. 13 y ss.

(6) El artículo 4 de la ley 25.675 Ley General del Ambiente, consagra principios de la política ambiental tales como: prevención, precautorio, congruencia, equidad, progresividad, responsabilidad, subsidiariedad, sustentabilidad, solidaridad y cooperación. Estimamos que éstos deben enmarcar el ejercicio del dominio.

(7) Esta observación fue realizada a través de ponencia de mi autoría presentada en las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UBA, 2013 en la Comisión de Derechos Reales intitulada “Las leyes de presupuestos mínimos como límite al ejercicio del dominio.”



Recordemos en este sentido que los derechos reales sobre cosa propia como son: el dominio y el condominio; los de disfrute sobre cosa ajena: el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres; como los de garantía: la hipoteca, la anticresis y la prenda ya existían en la regulación anterior.

Ahora bien con respecto a la propiedad horizontal, la superficie y el tiempo compartido cabe hacer breves referencias.

Con relación a la Propiedad Horizontal, si bien el artículo de la ley 26.994 deroga la ley 13.512, no existen dudas que el mismo ya existía como derecho real (ya que así lo consideraba en forma unánime la doctrina, a pesar de no haber estado mencionado en el artículo 2503) y la sanción del nuevo Código lo que ha hecho es incorporar su tratamiento dentro del mismo, obviamente con algunas modificaciones importantes que escapan, por el momento, el objeto de investigación.

En cuanto al tiempo compartido entendido este según el artículo 2087 de CCiv. y Com. cuando exista uno o más bienes afectados a un uso periódico y por turnos para hospedaje, turismo, comercio, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino; sin entrar en un análisis de su naturaleza o apreciaciones en cuanto al acierto o no de haberlo incorporado como derecho real, podemos apuntar que el mismo ya poseía una regulación a través de la ley 26.356 denominada Sistema Turístico de Tiempo Compartido (STTC).

Lo que el nuevo Código realiza es incorporarlo lisa y llanamente como nuevo derecho real, sin derogar la citada ley, ampliando aplicar su figura ya no solo inmuebles con fines turísticos, sino también —como se ha hecho mención— para alojamiento, hospedaje, industria u otros fines para brindar prestaciones conforme su destino. También amplía su objeto a cosas muebles en tanto la naturaleza de estos sea compatible (artículo 2088 CCiv. y Com.).

En cuanto a la superficie, si bien en sus orígenes este fue un derecho real prohibido para Vélez, dada la redacción original del artículo 2614; la ley 25.509 (que fue derogada por el artículo 3 de la ley 26.994) habilitó en nuestra legislación la modalidad de superficie forestal. Hoy día contamos con un nuevo derecho real de superficie ya no solo aplicable a la forestación sino también a la plantación y edificación.

Por cierto resultan nuevos derechos reales los conjuntos inmobiliarios (clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos o cualquier emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria laboral comercial o empresarial) y los cementerios privados (inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos).

Hecha esa breve reseña y retomando las ideas constitucionalizadoras del derecho privado y su incidencia en los derechos reales encontramos que en los artículos 2100 y 2111 se establece que tanto a la relación entre el propietario de tiempo compartido, el comercializador, y el administrador; como al propietario y administrador del cementerio privado con los propietarios de parcelas, respectivamente, ambas figuras son reguladas como relación de consumo previstas en el Código y demás leyes especiales. He aquí donde hallamos otro descenso de la norma Constitucional del artículo 41 de la Carta Magna la cual defiende los derechos de los consumidores.

En relación a lo expuesto la Jurisprudencia en un muy reciente fallo de la Cámara Civil y Comercial de Azul, de fecha 9 de marzo de 2017 en autos caratulados “HSBC Bank Argentina c/ Pardo Cristian Daniel s/ cobro ejecutivo” recepta esta concepción referida a la constitucionalización del derecho privado en lo que a derechos del consumidor respecta —si bien aplicado a los denominados pagares de consumo, mas considerado aplicable a las ideas que aquí se trazan—, en tanto establece lo siguiente:

“(…) La relación de consumo, el derecho a la seguridad y las restantes reglas y principios consumeristas consagradas expresamente en la norma del artículo 42 de la Constitución Nacional se emplazan, sin hesitación, en el actualmente llamado derecho privado constitucional, o derecho privado constitucionalizado o constitucionalización de derecho civil, con sus siguientes implicancias: la Constitución es fuente normativa y axiológica de interpretación de esos derechos, especialmente en casos de colisión de reglas y principios; el artículo 42 de la Constitución Nacional que consagra los derechos de los consumidores y usuarios en la relación de consumo y el artículo 43, componen el bloque normativo adscripto al derecho civil constitucionalizado, por lo que esos derechos ostentan jerarquía suprallegal, de inmediata operatividad, y con fuerza normativa constitutiva de un sistema general, protectorio del usuario y del consumidor, que se complementa con cada subsistema específico (...)” (Cámara Civil de Azul, Causa N° 61380).

Por último y en cuanto a los conjuntos inmobiliarios, a pesar de no encontrar norma similar a las apuntadas, en opinión de Mariani de Vidal y Abella, para esta figura también le son aplicables tales disposiciones de relación de consumo en atención a lo previsto en la ley 24.240 y modificatorias (Mariani de Vidal, 2015).

#### IV. Consideraciones finales

Las situaciones apuntadas a lo largo de este trabajo permiten ver un cambio sustancial en torno a las temáticas abordadas en Derechos Reales ya que

consideramos que el apego al Código Velezano generaba —en parte— un tratamiento tangencial a los temas puestos de manifiesto.

Quizás a tan poco tiempo de entrada en vigencia del nuevo Código no alcanzamos a avizorar el cambio en nuestra cultura jurídica que ha implicado la incorporación de derechos colectivos y límites al dominio en materia medioambiental, la protección del consumidor a en las nuevas figuras de los conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados.

Los temas que hoy continúan tratándose jurisprudencialmente en la materia lo son en su mayoría bajo la aplicación aun del Código Civil derogado en virtud del artículo 7 y los principios propios de aplicación temporal de la norma a los hechos en que se consumaron bajo su vigencia. No obstante ello nos permitimos señalar prudentemente que controversias en las que se cuestione la propiedad indígena podemos afirmar que, ya sin dudas, no podrán resolverse bajo la concepción individualista de la propiedad que impregnaba el Código derogado.

Es cierto advertir, que todas estas temáticas ya existían o estaban presentes en nuestra realidad con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código, pero su falta de regulación generaba interpretaciones y fallos judiciales contradictorios, con lo cual su establecimiento legal busca establecer un marco de referencia para analizar las cuestiones jurídicas que se plantean a su respecto máxime si la letra del nuevo Código ha de ser integrada con la Constitución Nacional y todo el bloque de Tratados internacionales a ella incorporados.

Por ello la inclusión de los temas abordados y su ubicación dentro del nuevo Código consideramos que mejora sustancialmente la comprensión e interpretación del mismo como sistema.

Ello se torna indispensable dado que el crecimiento de este tipo de propiedades, que reconocen a las comunidades que ancestralmente ocupaban este territorio y las figuras referidas bajo conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados, permiten mejorar el aprovechamiento de los recursos al utilizarlos en forma compartida, y prevé también vías de escape para la solución a la potencial conflictividad por la convivencia y proximidad entre vecinos que puede generarse, además de advertir que los nuevos cambios económicos, sociales y culturales de intereses amerita y requiere un tratamiento particular a partir de un nuevo sistema normativo integrado en el cual se incorporan nuevas concepciones en torno a la propiedad: su función socioambiental.

## V. Bibliografía

ALEGRE, Marcelo (2015). *A propósito de la reforma al Código Civil. Duguit y la constitucionalización del Derecho Privado*. Disponible en: <http://www.derecho.>

uba.ar/publicaciones/pensar-en-derecho/revistas/0/a-proposito-de-la-reforma-al-codigo-civil.pdf

ALTERINI, Jorge (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires: La Ley. T. IX.

DE ROSA, Diego (2012). *Prescripción adquisitiva que tiene por objeto un inmueble destinado a vivienda única y familiar*. Disponible en: [http://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/031\\_DIEGO\\_DE\\_LA\\_ROSA.pdf](http://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/031_DIEGO_DE_LA_ROSA.pdf)

DUGUIT, León (2007). *Las transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código Napoleón*. Trad. Carlos G. Posada. Madrid.

KIPER, Claudio (2016). *Tratado de los Derechos Reales Código Civil y Comercial ley 26.994*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

LORENZETTI, R. L. (2006). *Teoría de la decisión judicial*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

MARIANI DE VIDAL, Abella (2015). "Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes", en: *La Ley*. Buenos Aires: La Ley.

MÉNDEZ, Romina A. (2016). "Inejecutabilidad de la vivienda familiar durante el matrimonio", en: *Revista de Derecho de Familia y de las personas*. Buenos Aires: La Ley. SAJ: DACF 160384.

PUIG BRUTAU, José (1994). *Fundamentos de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch. T. III. V. I.

### Otros documentos consultados

REVISTA VÍNCULOS (2013). "Derecho ambiental. Una disciplina joven, revolucionaria y necesaria". Año 6. N° 11. La Plata: Secretaría de Extensión Universitaria de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, UNLP.

CUADERNILLO DE JURISPRUDENCIA DE LA CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (2015). *Pueblos Indígenas y Tribales; elaborado por la Corte Interamericana de Derechos Humanos con la colaboración de Claudio Nash y Konrad Adenauer Stiftung*. N° 11. Disponible en: <http://www.corteidh.or.cr/sitios/libros/todos/docs/indigenas.pdf>

Fecha de recepción: 31-03-2017      Fecha de aceptación: 28-06-2017