

**Tiempo de lectura: 20 minutos**

**TDA – S.U.B.E.**

**DERECHO DE PROPIEDAD VS. DERECHO  
AMBIENTAL: LAS COSAS EN SU LUGAR?**

**A TOMAR NOTA GOBERNADORES,  
INTENDENTES, LEGISLADORES Y CONCEJALES:  
EL EJERCICIO DEL PODER DE POLICÍA  
AMBIENTAL NO ES ILIMITADO.  
LA PROPIEDAD ES UN DERECHO INALIENABLE.**

**LO DIJO LA CORTE: El ejercicio del poder de policía  
no obsta a la responsabilidad del Estado si se priva a un  
tercero de su propiedad o se la lesiona en sus atributos  
esenciales, y el juzgador debe actuar con suma prudencia  
a los fines de ponderar la controversia entre el interés  
privado y el colectivo, a la luz de los principios  
constitucionalmente consagrados.**

**OTRO PRINCIPIO MEDIEVAL EN LA PICOTA?:  
OSTENTAR EL PODER DE POLICÍA NO SIGNIFICA  
HACER “LO QUE SE QUIERE” SINO LO QUE  
“CORRESPONDE”.**

**ATENCIÓN JUECES, SECRETARIOS, ASESORES  
PÚBLICOS Y PRIVADOS: CACHETAZO A LA  
ARBITRARIEDAD Y LA IMPROVISACION.**

<https://sjconsulta.csjn.gov.ar/sjconsulta/documentos/verDocumentoByIdLinksJSP.html?idDocumento=7929801&cache=1711935934599>

### **LOS HECHOS**

El Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de San Luis rechazó la demanda contencioso administrativa y de inconstitucionalidad promovida por Carlos Rodolfo y María del Rosario Mercau contra actos administrativos y ordenanzas mediante la cuáles el Intendente de la Municipalidad de Villa de Merlo rechazó la indemnización que los actores reclamaron

con sustento en que las ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Urbanístico de dicha localidad, declararon 190 hectáreas de un predio urbano de su propiedad como Zona Turística T4 “Reserva Natural Protegida”, prohibiendo los loteos o construcciones y permitiendo únicamente un uso “turístico, paseos serranos, senderos peatonales, paradores, refugios”.

Contra tal pronunciamiento, la actora dedujo recurso extraordinario, cuya denegación dio origen al recurso de queja por extraordinario denegado.

### **LOS 6 CRITERIOS DEL FALLO**

1. Corresponde indemnizar los perjuicios provocados al propietario de un predio que, mediante ordenanzas municipales, fue declarado como Reserva Natural Protegida con imposibilidad de lotear y construir, pues no se trata de una mera restricción administrativa atento que las limitaciones impuestas ostentaban un carácter y

una extensión tales que desnaturalizaban el ejercicio del derecho de propiedad.

2. Aún cuando las normas adoptadas por el municipio (que crean un área como reserva natural protegida), prohibiendo determinados desarrollos urbanísticos inmobiliarios, comerciales o económicos, coinciden en la protección del bien jurídico ambiente definido en el art. 41 de la Constitución Nacional, ello no puede significar desnaturalizar el derecho de propiedad a tal punto que impida completamente su ejercicio (arts. 14, 16, 17 y 28 de la Constitución Nacional).
3. El juzgador debe actuar con suma prudencia a los fines de ponderar la controversia entre el interés privado y el colectivo, a la luz de los principios constitucionalmente consagrados.
4. El principio establecido por esta Corte, respecto que el ejercicio regular de las funciones estatales atinentes al poder de policía no obsta a la responsabilidad del Estado

si se priva a un tercero de su propiedad o se la lesiona en sus atributos esenciales, se aplica respecto de la generalidad de las denominadas intromisiones estatales autorizadas.

5. Las acciones regulares del Estado que conllevan una privación de la propiedad o lesión de sus atributos esenciales, son indemnizables –entre otros- bajo el instituto de la expropiación, de la servidumbre administrativa, de la ocupación temporánea o, en su caso, de la responsabilidad estatal por su actividad lícita.
6. Las políticas públicas que se adoptan a nivel local por razones ambientales no pueden alterar el contenido más esencial del derecho de propiedad y deben respetar los límites establecidos en la Constitución, que ordenan una reglamentación razonable (Voto del juez Rosenkrantz).