

**ENRIQUE PERETTI**

**AMBIENTE  
Y  
PROPIEDAD**

Prólogo de  
**NÉSTOR A. CAFFERATTA**

**RUBINZAL - CULZONI EDITORES**

Talcahuano 442 - Tel. (011) 4373-0544 - C1013AAJ Buenos Aires  
Salta 3464 - Tel. (0342) 455-5520 - S3000CMV Santa Fe

## ÍNDICE SUMARIO

<i>Prólogo</i> , por NÉSTOR A. CAFFERATTA .....	9
INTRODUCCIÓN .....	15

### CAPÍTULO I

#### LA PROPIEDAD A LO LARGO DE LA HISTORIA. ORIGEN Y FUNDAMENTOS

1. Pueblos primitivos .....	20
2. La propiedad en Roma .....	23
3. El régimen feudal .....	24
4. Revolución Francesa .....	28
5. Propiedad colectiva .....	30
6. Doctrina Social de la Iglesia .....	32
7. Fundamentos del derecho de propiedad .....	32
a) Doctrinas individualistas .....	33
1) Teorías clásicas .....	33
2) Teorías modernas .....	35
b) Doctrinas colectivistas .....	36

### CAPÍTULO II

#### DOCTRINA SOCIAL DE LA IGLESIA

1. El derecho de propiedad en la Doctrina Social de la Iglesia .....	39
a) Antecedentes .....	39
b) Encíclica "Rerum Novarum" .....	40

c) Encíclica "Quadragesimo Anno" .....	42
d) Encíclica "Mater et Magistra" .....	44
e) Concilio Ecuménico Vaticano II .....	47
1) Constitución Pastoral "Gaudium et Spes" .....	48
f) Encíclica "Populorum Progressio" .....	50
g) Encíclica "Laborem Exercens" .....	51
h) Encíclica "Sollicitudo Rei Socialis" .....	52
i) Encíclica "Centesimus Annus" .....	53
2. La perspectiva ambiental en el marco de la Doctrina Social de la Iglesia .....	55

### CAPÍTULO III

#### ASPECTO CONSTITUCIONAL Y CONVENCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. El derecho de propiedad en la Constitución Nacional .....	59
a) Alcance .....	59
b) Propiedad intelectual .....	63
c) Derechos adquiridos .....	65
d) Inviolabilidad de la propiedad .....	66
e) Expropiación .....	68
f) Prohibiciones: la confiscación y las requisiciones .....	70
2. El derecho de propiedad en los tratados de derechos humanos .....	72
3. Función social de la propiedad. La Constitución de 1949 .....	74

### CAPÍTULO IV

#### EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL

1. La idea de propiedad en Vélez Sársfield .....	81
2. Propiedad y dominio .....	88
3. Caracteres .....	92
a) La exclusividad .....	92
b) El carácter perpetuo .....	94
c) El carácter absoluto .....	95

4. Extensión del derecho de propiedad .....	101
a) Espacio aéreo y subsuelo .....	101
b) Accesorios .....	103
c) Frutos y productos .....	106
5. Restricciones y límites al dominio .....	107
a) Restricciones fundadas en el interés público .....	108
1) Restricciones del Derecho Administrativo .....	108
2) Limitaciones a la libre disposición jurídica de la propiedad .....	109
3) Obligación de dejar calle o camino al margen de ríos. Camino de sirga .....	111
b) Restricciones establecidas en interés de los vecinos .....	114
1) Fundamentos .....	114
2) Obras, trabajos e instalaciones que pueden molestar al vecino .....	116
3) Obligación de mantener los edificios .....	118
4) Molestias ocasionadas a los vecinos .....	118
5) Utilización de paredes medianeras .....	120
6) Árboles, arbustos, ramas y raíces .....	121
7) Goteras de techos y desagües .....	123
8) Aguas que descienden a fundos inferiores .....	124
9) Luces y vistas .....	125

### CAPÍTULO V

#### LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE

.....	129
1. El artículo 41 de la Constitución Nacional .....	130
2. Ley General del Ambiente .....	137
a) Principios .....	137
b) Otros aspectos destacables .....	140
3. Los desafíos del Derecho Ambiental .....	142
4. La tutela del ambiente y el derecho de propiedad. ¿Confrontar o armonizar? El juicio de ponderación .....	149
5. La función ambiental de propiedad .....	155

**CAPÍTULO VI**  
**AMBIENTE Y PROPIEDAD EN EL**  
**NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

1. La constitucionalización del Derecho Privado .....	161
2. Límites al ejercicio de los derechos individuales. Protección del ambiente .....	164
3. Derechos reales. El derecho real de superficie .....	166
4. El derecho de dominio. Límites .....	169
a) Inmisiones .....	171
b) Camino de sirga .....	173

**CAPÍTULO VII**  
**AMBIENTE Y PROPIEDAD: PERSPECTIVAS**

1. Un futuro no tan incierto .....	175
2. Hombre, naturaleza y sociedad .....	179
a) Derechos de la naturaleza .....	179
b) La perspectiva sociológica .....	185
3. El ser humano ya no es una excepción .....	186
4. El deber de interrogarse .....	195
5. ¿Nuevos caracteres? .....	199
a) Vital .....	200
b) Global .....	200
c) Solidaria y sustentable .....	201

---

LA COMPOSICIÓN Y DIAGRAMACIÓN SE REALIZÓ EN RUBINZAL - CULZONI EDITORES  
Y SE TERMINÓ DE IMPRIMIR EL 1º DE DICIEMBRE DE 2014 EN LOS TALLERES  
GRÁFICOS DE IMPRENTA LUX S. A., H. YRIGOYEN 2463, SANTA FE