



SECCIÓN DOCTRINA

ANÁLISIS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DENTRO DEL RÉGIMEN JURÍDICO ARGENTINO

Pablo Rafael Banchio

Índice

1. Introducción	4
2. Planteo del problema	6
3. Diferenciación entre el dominio de los particulares, el dominio público y dominio privado del estado.....	8
4. Bienes de dominio público	10
5. Bienes de dominio privado del estado.....	12
6. Compras de propiedades inmuebles por parte del estado	13
7. Ventas de inmuebles por parte del estado.....	14
8. Particularidades en la adquisición y transferencia de dominio cuando se trata de los inmuebles estatales.....	16
9. Conclusión	22
10. Bibliografía citada.....	25
11. Fuentes de información	25
12. Jurisprudencia citada.....	26



1. Introducción

El problema que se plantea como objeto este trabajo se encuentra vinculado a la confusión que generalmente se observa frente al tratamiento jurídico de los inmuebles del Estado, bienes de su dominio privado.

El disparador del mismo son los recientes anuncios del Poder Ejecutivo Nacional (https://www.clarin.com/politica/campo-mayo-ademas-parque-nacional-crearan-polo-logistico_0_Hkg5mND_G.html) de convertir Campo de Mayo, en Parque Nacional, desarrollos inmobiliarios y centro logístico, manteniendo parcialmente la guarnición militar que actualmente ocupa todo el predio.

Como podrá verse, enmarcan el futuro Decreto, diversos tipos de normas que confluyen en el tema, particularmente de Derecho Público -Administrativo, Seguridad, Defensa-, Derecho Privado -Civil propiamente dicho, Reales y Transporte- y Derecho Ambiental.

Con motivo de la temática específica del seminario de Derecho de la Propiedad, recortaremos el ámbito de análisis de la situación expuesta al entrecruzamiento de normas de Derecho Administrativo y Derecho Civil que ocasiona en varias oportunidades el inadecuado tratamiento de los casos en donde el Estado constituye o transfiere derechos reales sobre inmuebles de su dominio privado.

También cabe destacar que la falta de regularización, inscripción y mensura de muchos de los inmuebles que integran el dominio privado del Estado genera una importante dificultad para controlar el uso y ocupación de importantes extensiones de tierra propiciando irregularidades en su utilización y transferencia.

En ese sentido las inexactitudes documentales, instrumentales o normativas en relación a las propiedades del Estado también impiden o perjudican la transferencia definitiva de inmuebles de dominio privado del Estado y el resguardo del patrimonio inmobiliario estatal, como es v.g. el sonado caso del estadio del Club Belgrano de Córdoba que no ha podido terminar una de sus tribunas por esa dificultad (<http://mundod.lavoz.com.ar/futbol/belgrano-y-un-cambio-en-la-nueva-tribuna>).

También existieron otras situaciones conocidas, que han tardado años en regularizarse por diversos inconvenientes según se trate de donación, compraventa, expropiación, etc, al momento de determinar cuál es la normativa



aplicable. Podemos mencionar los casos de Parque Norte -Decreto 223/98- para constituir un balneario, la Sociedad Rural Argentina -Decreto 2699/91- por el predio ferial de Palermo, el caso Siam, -Decreto 615/2014 del 29 de abril de 2014 a favor de Pilisar S.A. y el caso Coto -Decreto 2282/2014, del 2 de diciembre de 2014, por el terreno que el hipermercado ocupa en Ciudadela, Provincia de Buenos Aires, entre otros.

El presente trabajo intentará plantear ciertas características particulares a tener en cuenta en los casos de transferencias de inmuebles de dominio privado del Estado, ya que se aplica normativa del Derecho Administrativo, en virtud que el sujeto que interviene es el Estado; relacionado a su vez con Derechos Reales en virtud que se transmite el dominio de un inmueble, figura característica y fundamental del derecho privado, el cual va a tener ciertas particularidades porque el objeto de la transmisión es un inmueble que ingresa o egresa de la órbita del dominio privado del Estado .

Entonces, compete a Derechos Reales en cuanto este se refiere a las normas que establecen una relación directa e inmediata entre una persona - sujeto activo- y una cosa determinada -objeto-; y también en cuanto se encuentra vinculado con las normas y principios que determinan las formas y procedimientos por los cuales se inscriben los instrumentos que constituyen, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles a efectos de otorgarles publicidad y oponibilidad a terceros (Mariani de Vidal, M., 2009) y comprende al Derecho Administrativo dado que el mismo se centra en las normas que regulan la organización y la actividad del estado así como la regulación de las relaciones interadministrativas -municipal, provincial, federal, v.g. Parques Nacionales y Fuerzas Armadas- y de las entidades administrativas con los administrados.

Dadas las características monográficas del presente trabajo no serán finalidad desarrollados en profundidad los temas sino propedéuticamente las características particulares en cada una de las distintas figuras jurídicas relacionadas con la constitución y transferencia de inmuebles de dominio privado del Estado; propone un estudio sistematizado de los distintos casos, para lo cual será importante en primer lugar analizar las diferencias entre el dominio público del Estado, Dominio Privado del Estado y el dominio de los particulares; distinguir los caracteres normativos relevantes a tener en cuenta para la transmisión de los mismos y, liminarmente, cómo se vincula derechos reales con derecho administrativo respecto al problema planteado.



2. Planteo del problema

La noticia que constituye el disparador de este trabajo pone de manifiesto la falta de claridad en cuanto a las normativas y procedimientos aplicables y la necesidad de cumplir los objetivos del Estado, los cuales deben estar vinculados al mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes, respetando el derecho de los particulares sobre la propiedad privada, propiciando una utilización sustentable y equitativa de la tierra, que permita la conservación de los recursos naturales del país, vinculados, puntualmente a la creación de un Parque Nacional.

El análisis partirá en forma inversa en virtud que la doctrina no ha tratado específicamente el dominio privado del Estado sino que ha desarrollado todo lo relativo al dominio público, por tanto, para concluir que un bien se encuentra en la órbita del derecho privado (donde se podrán aplicar las normas del derecho civil en relación a otras específicas del derecho público o administrativo) debemos primero preguntarnos si cumple con los requisitos para estar dentro de la órbita del dominio público.

La claridad sobre la normativa aplicable permitirá determinar cuáles son inmuebles del dominio público del Estado, cuáles son de dominio privado del Estado, que figuras jurídicas pueden aplicarse de acuerdo a que nos encontremos en uno u otro ámbito.

Podrá ayudar a evitar la producción de instrumentos viciados que perjudiquen el tráfico comercial de los inmuebles y tenderá a resaltar la transcendencia de conocer y custodiar el patrimonio inmobiliario del Estado que conforma uno de los principales capitales de la República, así como permitir a los particulares obtener mayores herramientas jurídicas para defender su derecho de propiedad frente a situaciones donde el Estado no cumpla con las normas y procedimientos administrativos que correspondan.

La realidad impone transformaciones a las instituciones jurídicas con el objeto de resolver cuestiones problemáticas, evitar futuros conflictos, brindar el máximo aprovechamiento económico y social de los bienes inmuebles, para lo cual será necesario aplicar tanto normas del Derecho Privado como del Derecho Público.

El nuevo art. 2 del el CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación). expresa que "La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados de



derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento."

Atento ello se puede decir que actualmente la tendencia es la de interrelacionar todo el ordenamiento jurídico estableciendo la coherencia entre las diversas ramas del derecho y tomando en cuenta la finalidad del texto en el momento de su aplicación, determinando asimismo el deber de los jueces de resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada de acuerdo a lo que determina el art. 3 del nuevo cuerpo normativo, el cual establece que "El Juez debe resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada."

Asimismo, oportunamente reflexionamos sobre la decidida adhesión de nuestro ordenamiento jurídico al principio general de la unicidad del Derecho, en virtud de lo establecido por el art. 15 del Código Civil de Vélez Sarsfield, que establece que, ante el vacío legal, el juez debe aplicar supletoria y analógicamente el, Código Civil, y, actualmente el CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación).

Pensamos que la relación entre el CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación) y el derecho administrativo se debe resolver mediante la aplicación subsidiaria del Código a las situaciones regidas por el Derecho Administrativo, y solo después de quedar demostrado que en un caso concreto resulta irrealizable la solución provista en este último ... concebimos la *analogía iuris* como una técnica contemplada en el ordenamiento jurídico de manera explícita- parecería contemplada en el art. 2º del CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación) como mecanismo de interpretación de la ley-o, incluso, implícita que- a modo de ultima ratio-permite que el juez "integre" o "interprete extensivamente" el Derecho (como norma general y completa) para dar solución a un caso (administrativo) no previsto."

"De acuerdo con el art. 3º del CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación) -que prevé el deber de resolver-, el magistrado deberá recurrir a la aplicación analógica de las leyes de derecho administrativo o a los principios generales del derecho. Dicha aplicación de la norma de derecho común, por considerar que la conducta administrativa no es aprehensible en el sustrato factico de la norma descartada-hecho de particular significancia en cuestiones patrimoniales- o porque, la solución que impone encierra una injusticia según el derecho objetivo, y no por una apreciación axiológica o estimativa basada en un



razonamiento que no puede basarse en ese parámetro: ... Por ello, sostenemos la aplicación subsidiaria del CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación), para los casos en que resulte necesario; salvo que se trate de normas de aplicación directa, como son las contenidas en el Título Preliminar del CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación), que regulan "institutos comunes" aplicables a los derechos público y privado, y de las normas de derecho público o federal contenidas en el mismo. Por el contrario, en sus arts. 1764, 1765 y 1766, el CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación) prohíbe expresamente la aplicación subsidiaria o directa de dicho cuerpo legal, para las cuestiones que están regidas exclusivamente por el Derecho administrativo, según el propio Código lo reconoce." (Dromi, 2015, p. 638).

3. Diferenciación entre el dominio de los particulares, el dominio público y dominio privado del estado

Un punto inicial es diferenciar si nos encontramos frente a un inmueble de dominio público o privado del Estado, dado que ello determinará cuáles son los actos que pueden realizarse sobre ese bien y qué normativa se aplicará. A partir de allí se enunciarán diversos casos de transferencia de inmuebles donde, al menos, una de las partes sea el Estado a efectos de plantear las características particulares de cada uno en relación a qué normativa del derecho público se aplica, qué normativa del derecho privado y cuáles son los problemas con los cuales podemos encontrarnos cuando se transfieren dichos inmuebles.

Al respecto se puede decir que son bienes de dominio público los que por su naturaleza o por expresa disposición de una ley, sirven de manera directa -o inmediata-, para satisfacer necesidades colectivas -o públicas-. Los bienes del dominio público son los que se destinan al uso de todos los habitantes, o a un fin de utilidad común.

"Al referimos a la clasificación de las cosas, estas, con relación a las personas pueden agruparse en cosas del dominio del Estado y cosas de los particulares. Por su parte, las cosas del dominio del Estado pueden integrar su dominio público o su dominio privado. Por Estado se entiende al "Estado General" -la Nación- o los "Estados Particulares" -las provincias-, art. 2339 del Código Civil (Mariani de Vidal, 2009, p. 280).

Por tanto, los bienes del estado pueden corresponder a su dominio público o privado.



Los bienes del dominio público pertenecen al estado en su carácter de órgano político de la sociedad y se encuentran en una situación muy particular, que no resulta descripta por la palabra dominio que aquí se usa con una significación enteramente diversa de la definición obrante en los códigos civiles. En cambio, los bienes del dominio privado del Estado se encuentran en la misma situación que los bienes de los particulares, pudiendo ser objeto de idénticas operaciones.

La diferencia entre el dominio de los particulares y el dominio privado del Estado es que para transmitir este último, además de las normas propias de la figura jurídica que se esté utilizando en cada caso -donación, compraventa, permuta, etc.-, es que deberá cumplirse además con normas de procedimiento administrativo específicas, teniendo en cuenta que los actos deben ser llevados adelante por la autoridad que en cada caso se encuentre debidamente facultada.

Entonces, "respecto de los bienes privados, pueden serlo del Estado o de los particulares. En el primer caso son bienes del pueblo también, pero con una grave restricción jurídica respecto de su uso por parte de este, puesto que se hayan en tenencia exclusiva y excluyente de la Administración de turno, la cual puede establecer limitaciones y restricciones al uso público, e incluso prohibir su uso (Nallar, 2011, p. 26).

Respecto de los bienes privados de los particulares solo podemos decir que el Código Civil los trata por exclusión, disponiendo el anterior art. 2347, actual art. 238 del CCyCN (Código Civil y Comercial de la Nación) que "las cosas que no fuesen bienes del Estado o de los Estados, de las municipalidades o de las iglesias, son bienes particulares Sin distinción de las personas que sobre ellas tengan dominio, aunque sean personas jurídicas"

"Finalmente el Código Civil tiene dos afectaciones específicas más, a saber: declara como bienes municipales los que el Estado o los Estados han puesto bajo el dominio de las municipalidades, los cuales serán enajenables en el modo y forma en que las leyes especiales lo prescriban, y establece también que los templos y las cosas sagradas y religiosas correspondientes a las respectivas iglesia o parroquias, pudiendo ser enajenados en conformidad con las disposiciones de la Iglesia Católica respecto de ellos, y con las leyes que rigen el patronato nacional." (Nallar, 2011, p. 27).

Sin embargo "el dominio público y dominio privado presentan un régimen jurídico diferente. El dominio público es inalienable e imprescriptible, con todas las consecuencias que de ello se siguen. El dominio privado del Estado, en



cambio, está sujeto a las reglas de la propiedad privada, salvo algunas excepciones" (Dromi, 2015, p. 87).

Los arts. 2340 y 2341 del Código de Vélez no hacían referencia al dominio sino a los bienes públicos y privados, con el nuevo Código esta observación ya queda abstracta en virtud que los nuevos arts. 235 y 236 del CCyCN, se refieren al dominio público y privado. Sin embargo, el artículo siguiente, 237 del CCyCN agrega características que anteriormente solo eran determinadas por la doctrina y jurisprudencia, vuelve a hacer referencia a los bienes públicos en lugar de bienes del dominio público; así expresa que "Los bienes públicos del estado son inenajenables, inembargables e imprescriptibles. Las personas tienen su uso y goce, sujeto a las disposiciones generales y locales. La constitución nacional, la legislación federal y el derecho público local determinan el carácter nacional, provincial o municipal de los bienes enumerados en los dos artículos 235 y 236." Es decir que, "a diferencia de lo que sucede con los bienes de dominio privado, los particulares no pueden adquirir el dominio de las cosas sujetas al dominio público, por ser este inenajenable e imprescriptible, pueden en cambio usar y gozar de ellas, sujetos a la reglamentación contenida en las legislaciones generales y locales pertinentes (Lorenzetti, 2014, p. 778).

El criterio para distinguir las categorías de dominio público y dominio privado reside básicamente en el destino o uso asignado al bien, es por eso que los bienes del dominio privado del Estado, que son enajenables y se le aplican normas del derecho privado, pierden ese carácter cuando se afectan a un servicio público. La propiedad estatal puede ser pública o privada. Por ello, el Código Civil prevé la distinción entre dominio público y dominio privado del Estado, proporcionando una enumeración de cada uno de ellos (arts. 2339, 2340 y 2342, CC; C1º CivCom. B.Blanca, sala II, 15/9/81, ED, 100-233).

4. Bienes de dominio público

El Artículo 2340 del Código Civil de Vélez establecía cuales eran los bienes públicos, el art. 235 del nuevo CCyCN se refiere a los bienes del dominio público, el cuál en general no presenta muchas modificaciones salvo que se refiere expresamente al dominio y agrega el espacio aéreo como incluido dentro de esta categoría.

Así el nuevo artículo establece que "Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales:



- a) el mar territorial hasta la distancia que determinen los tratados internacionales y la legislación especial, sin perjuicio del poder jurisdiccional sobre la zona contigua, la zona económica exclusiva y la plataforma continental. Se entiende por mar territorial el agua, el lecho y el subsuelo;
- b) las aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas; se entiende por playas marítimas la porción de tierra que las mareas bañan y desocupan durante las más altas y más bajas mareas normales, y su continuación hasta la distancia que corresponda de conformidad con la legislación especial de orden nacional o local aplicable en cada caso;
- c) los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a las disposiciones locales. Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias. Por lago o laguna se entiende el agua, sus playas y su lecho, respectivamente, delimitado de la misma manera que los ríos;
- d) las islas formadas o que se formen en el mar territorial, la zona económica exclusiva, la plataforma continental o en toda clase de ríos, estuarios, arroyos, o en los lagos o lagunas navegables, excepto las que pertenecen a particulares;
- e) el espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación Argentina, de conformidad con los tratados internacionales y la legislación especial;
- f) las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común;
- g) los documentos oficiales del Estado;
- h) las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
- Cabe agregar finalmente que, la titularidad del dominio originario de los recursos naturales pertenece, en principio, a las provincias, y solo excepcionalmente al Estado Nacional, " así en el supuesto previsto en el art. 75, inc. 30, CN, referido a los establecimientos de utilidad nacional, corresponde al Congreso ejercer una legislación exclusiva, sin que esto obste al ejercicio de los poderes de policía y tributarios de naturaleza local. Según los antecedentes



constitucionales, dichos establecimientos son los adquiridos por la Nación por compra o cesión, en cualquiera de las provincias, como prescribía el anterior art. 67, inc. 27, antes de la reforma constitucional de 1994." (Irrera, 2015, p. 31).

5. Bienes de dominio privado del estado

"El dominio privado del Estado es un derecho de propiedad regido por las disposiciones pertinentes del Código Civil. Pero de acuerdo a las circunstancias de que el titular es el Estado, surgen inevitablemente algunas diferencias con la propiedad privada. (Borda, 1993, p. 406).

El Artículo 2342 establecía en el Código Civil originario cuáles eran los bienes de dominio privado del Estado, en el nuevo CCyCN el art. 236 determina que "Bienes del dominio privado del Estado pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales:

- a) los inmuebles que carecen de dueño;
- b) las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería;
- c) los lagos no navegables que carecen de dueño;
- d) las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros;
- e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.

"Desde un enfoque estrictamente civil, el dominio privado del Estado no se diferencia del derecho similar de los particulares y, por tanto, las atribuciones del Estado sobre los bienes de su dominio privado y los eventuales derechos de los particulares se rigen por las disposiciones del Código Civil aunque el principio no es absoluto y admite excepciones"] l.

Cuando el art. 236 se refiere a los inmuebles que carecen de otro dueño, se refiere a aquellos que estando situados dentro de los límites territoriales de la Nación carecen de otro dueño. Esta norma tiene, en Hispanoamérica, una explicación histórica. "Al comienzo de la Edad Moderna, la Cristiandad atribuía al Papa las tierras sin dueños. Usando de tal facultad Alejandro VI acordó con los Reyes de España y Portugal el dominio sobre los bienes descubiertos en América. La corona española, a su vez, los repartió entre los primeros conquistadores, para premiar sus empresas; pero, lógicamente, siguieron perteneciéndole aquellas tierras que no fueron adjudicadas. Después de la independencia, los derechos



españoles pasaron a la Nación, y constituida esta federativamente, a la Nación o las provincias, según donde estuvieran situadas. El Estado tiene, pues, un título originario sobre las tierras sin dueño. De lo cual se deduce que no está obligado a justificar su dominio; por el contrario, son los particulares que lo invocan quienes deben acreditarlo (Borda, 1993, p. 405).

Es este derecho originario del estado sobre las tierras sin dueño, particularmente en la Argentina, el que explica lo preceptuado por las leyes declarando de propiedad fiscal, Nacional o municipal, todos los excedentes que resulten dentro de las superficies de los terrenos particulares, cubiertos que sean sus legítimos títulos y siempre que sobrepasen las tolerancias técnicamente admitidas en la materia.

Los bienes del dominio privado no están afectados al uso y goce común, por tanto, se rigen en general por las normas del derecho común, salvo disposiciones especiales.

"No todo lo que el art. 2342 del CC -art. 236 del nuevo CCyCN- enumera son bienes privados del Estado. Tal es el caso de lo enunciado en el inc. 4° del citado artículo -los muros, plazas de guerra, puentes, ferrocarriles y toda construcción hecha por el Estado- que solo deben incluirse en el dominio privado del Estado cuando no estén afectados a un fin de utilidad pública, a un servicio público -art. 2340, inc. 7° in fine, CC- (Dromi, 2015, p. 87).

En conclusión, "el dominio público es inalienable e imprescriptible, con todas las consecuencias que derivan de ello; el dominio privado del Estado hallase sujeto a las reglas ordinarias de la propiedad privada, salvo algunas modificaciones. La diferencia, pues, es de régimen jurídico. (Irrera, 2015, p. 34).

6. Compras de propiedades inmuebles por parte del estado

En relación a las compras que efectúa el Estado Nacional, sus dependencias o entidades autárquicas, hay que referirse al RCAN (Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional), aprobado por Decreto N° 1023/2001, (reglamentado el 893/12), Decreto su Art 25, establece: "Procedimientos de Selección. Los procedimientos de selección serán: ... b) Subasta Pública. Este procedimiento podrá ser aplicado en los siguientes casos: 1. Compra de bienes muebles, inmuebles, semovientes, incluyendo dentro de los primeros los objetos de arte o de interés histórico, tanto en el país como en el exterior. Este procedimiento será aplicado preferentemente al de contratación



directa previsto por el apartado 2. del inciso d) de este artículo, ... en las condiciones que fije la reglamentación. 2. Venta de bienes de propiedad del Estado Nacional".

El inciso d) de dicho artículo, referente a la Contratación Directa prevé que la selección por contratación directa se utilizará en los siguientes casos:

-En la contratación de bienes o servicios cuya venta fuere exclusiva de quienes tengan privilegio para ello o que sólo posea una determinada persona física o jurídica, siempre y cuando no hubiere sustitutos convenientes. Cuando la contratación se fundamente en esta disposición deberá quedar documentada en las actuaciones la constancia de tal exclusividad mediante el informe técnico correspondiente que así lo acredite. Técnicamente se deberá demostrar la inexistencia de sustitutos convenientes.

- Cuando una y dos licitaciones hayan resultado desiertas o fracasada, podrá realizarse la contratación directa, utilizando el Pliego de Bases y Condiciones Particulares del segundo llamado.

- Cuando probadas razones de urgencia o emergencia que respondan a circunstancias objetivas impidan la realización de otro procedimiento de selección en tiempo oportuno, lo cual deberá ser debidamente acreditado en las respectivas actuaciones, y deberá ser aprobado por la máxima autoridad de cada jurisdicción o entidad.

-Cuando el Poder Ejecutivo Nacional haya declarado secreta la operación contractual por razones de seguridad o defensa nacional, facultad ésta excepcional e indelegable.

Las contrataciones entre reparticiones públicas o en las que tenga participación mayoritaria el Estado Nacional. En estos casos quedará prohibida la subcontratación del objeto.

7. Ventas de inmuebles por parte del estado

En el supuesto de las ventas de inmuebles del Estado Nacional la misma Constitución Nacional impone la necesaria intervención del Congreso de la Nación para autorizar la enajenación de inmuebles, en efecto, el art. 75 inc. 5 de la CN establece que corresponde al Congreso de la Nación disponer del uso y enajenación de las tierras de propiedad Nacional.

Posteriormente, por Ley 22.423, modificada por Ley 23.697, el Congreso facultó al Poder Ejecutivo para vender los inmuebles del dominio privado del



Estado Nacional que no sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

En relación con las entidades autárquicas, empresas o sociedades del estado el art. 62 de la Ley 23.697 establece que no pueden realizar la venta de inmuebles por ellas mismas, salvo que, de acuerdo a sus estatutos posean capacidad para la realización de enajenaciones inmobiliarias, mientras que, en el supuesto que lo que requieran sea adquirir un inmueble, deberán consultar primero si existe algún inmueble del estado disponible para su compra. En este último supuesto, si bien no 10 aclara, deberán tenerse en cuenta las características que se requieren en el mismo, como ser metros cuadrados, ubicación, cantidad de ambientes, etc., todo ello, en virtud que ello se encuentra relacionado a la finalidad que el mismo tendrá dentro de los objetivos de la entidad.

En relación con las Fuerzas Armadas, titulares de Campo de Mayo, el artículo 19 del decreto 1382/2012, derogó dos leyes, cuatro decretos y un artículo de una ley que fijaban esas competencias de las fuerzas sobre las tierras militares, que comprenden grandes extensiones que podrían ser loteadas. Esas normativas eran las leyes 23.985 y 24.159 y los decretos 653/96; 433/2007, 35/2001; 443/2000, y el artículo 14, inciso h de la ley 26.352, pasando todas sus propiedades a la Agencia de Administración de Bienes del Estado que las puede vender en el estado de conservación y ocupación en que se encuentren como aconteció recientemente con numerosas propiedades inmuebles (<http://borderperiodismo.com/2018/01/02/el-gobierno-vendio-25-inmuebles-del-estado-por-364-millones-de-dolares-desde-que-asumio/>)

Como las irregularidades registrales son enormes (<http://lmdiario.com.ar/noticia/63090/las-fuerzas-armadas-explotarian-400-propiedades-de-manera-ilegal-en-cordoba>), en el art. 4º del Decreto N° 2137/91 se estableció la forma en que deben llevarse adelante las ventas de inmuebles del dominio privado del Estado, al establecer que "Las ventas inmobiliarias se efectuarán únicamente mediante remate o licitación pública, debiendo integrarse la totalidad del precio de venta dentro de los quince días de aprobada la operación por la autoridad competente. A partir de la fecha de remate o apertura de ofertas en el supuesto licitación pública, el precio se actualizará hasta su efectiva cancelación de acuerdo con el método que se estime eficaz al respecto. La cancelación de los saldos deudores deberá efectuarse mediante la dación en pago de títulos de la deuda pública conforme a la reglamentación que al efecto se dicte. Podrá disponerse la venta de inmuebles en el estado de conservación y ocupación en que se



encuentren, y asimismo, cuando adolecieran de deficiencias en su título, configuración catastral o edilicia o inscripción registral, y aun cuando puedan considerarse potencial o actualmente litigiosos en su aspecto dominial, ocupacional o constructivo. En estos casos será condición de venta, la cual deberá ser debidamente publicitada, que el saneamiento dominial, catastral, constructivo, registral o judicial, deberá ser tomado a cargo por quienes resultaren sus adquirentes, con renuncia expresa por su parte a la garantía de evicción y por vicios redhibitorios".

8. Particularidades en la adquisición y transferencia de dominio cuando se trata de los inmuebles estatales

El supuesto bajo análisis en este trabajo se centra en el objeto "propiedad inmueble de dominio privado del estado", el cual se encuentra previsto en el nuevo art. 236 del CCyCN -antiguo art. 2341 del Código Civil- especialmente cuando se refiere en el inciso a) los inmuebles que carecen de dueño -que es similar al inc. 1 del anterior art. 2342 del Código Civil- y el inciso e) que se refiere a los bienes adquiridos por el Estado Nacional, provincial o Municipal por cualquier título, este último no previsto en el Código Civil de Vélez Sarsfield sino agregado en el nuevo CCyCN .

Por lo que hemos visto hasta aquí los autores de derecho administrativo tratan en general las cuestiones relacionadas con el dominio público del estado no profundizando en el dominio privado del estado, a pesar de que, si bien es cierto que se les aplica figuras del derecho privado también lo es la circunstancia que tal aplicación se verá afectada por las regulaciones del derecho público.

Por tanto, en este trabajo tratamos de cruzar la normativa del derecho privado, objeto del Doctorado, con el derecho administrativo para intentar determinar algunas cuestiones particulares a tener en cuenta en la transmisión de inmuebles donde, al menos, una de las partes es el Estado.

Al respecto podemos concluir que las características principales a evaluar para que la transferencia de inmuebles del Estado sea válida serán:

1- Analizar si nos encontramos efectivamente frente a un inmueble del dominio del Estado y verificar a qué dependencia estatal pertenece, lo cual, si bien parece una obviedad, en algunos supuestos puede generar dificultad determinar qué entidad posee la facultad de disposición sobre el inmueble, así vg. se presentó en el caso de "Parque Norte", en el que se creía que el predio



pertenencia a la Ciudad de Buenos Aires cuando en realidad el Dominio se encontraba en cabeza del Estado Nacional-, para ello, deberá analizarse la reglamentación administrativa relativa a la estructura del Estado y las facultades de cada dependencia (<https://www.lanacion.com.ar/90259-piden-la-anulacion-de-la-venta-de-parque-norte>).

Al respecto, la parte final del art. 237 del nuevo CCyCN al expresar: "La Constitución Nacional, la legislación federal y el derecho público local determinan el carácter nacional, provincial o municipal de los bienes enumerados en los dos artículos 235 y 236." hace mención expresa a dicha circunstancia y especifica cómo se determina el ámbito al cual pertenecen los bienes del Estado, lo cual también deberá ser analizado en cada caso para clarificar, mediante los antecedentes dominiales del inmueble, quien es el titular de dominio de los mismos.

Por tanto, en forma general podremos decir que pueden pertenecer al Estado Nacional, provincial o municipal, y que dentro de cada administración puede pertenecer a una entidad centralizada o descentralizada. Asimismo, cabe tener presente que los territorios de cada una de estas tres grandes esferas de la administración se encuentran superpuestos, es decir que, el territorio de las municipalidades forman parte de una provincia y que el territorio de la provincia forma parte de la Nación, por ello será importante establecer los límites legales o jurisdiccionales aplicables a cada caso, por ejemplo, una ley provincial por la cual se crea un municipio, donde se suele determinar que quedan para el municipio aquellas tierras que estando dentro del correspondiente ejido municipal no pertenezcan a la Nación, la Provincia o los particulares.

2- Una vez que se determina a qué dependencia estatal pertenece corresponderá determinar si se encuentra en el ámbito del dominio público o privado del Estado. Para ello deberá evaluarse si cumple o no con los requisitos determinados por la doctrina y jurisprudencia para que nos encontremos frente a un bien de dominio público, si no cumple con dichos requisitos nos encontraremos frente a un inmueble de dominio privado de la Administración Pública y, por tanto, podrá ser transmitido (Irrera, 2015, p. 200).

Así entonces podemos decir que estamos en el ámbito de los inmuebles de dominio privado del estado cuando:

a- el estado sea propietario del inmueble -entendiendo que puede demostrarse la misma por la escritura pública que se halla conformado o bien por los actos administrativos por los cuales se ha adquirido o transferido e bien-



En el caso de los inmuebles que corresponden al Estado Nacional, el cual se encuentra integrado a su vez por diversas reparticiones, algunas centralizadas y otras descentralizadas o autárquicas, habrá que tener en cuenta que, las escrituras y las inscripciones registrales de sus inmuebles se efectúan a nombre del Estado Nacional Argentino con el aditamento que corresponda.

b- cuando no se cumpla con todos los elementos determinados por la doctrina y jurisprudencia para que el bien se encuentre afectado al dominio público.

Dichos elementos son:

-El elemento subjetivo, es decir que el bien pertenezca al Estado, lo cual, para el caso que nos ocupa, bienes de dominio privado del Estado, será igual porque en ambos casos -bienes de dominio público o privado del Estado- el titular dominial es justamente el "Estado".

-El segundo elemento es el objetivo, es decir sobre qué bienes recae, pero, como lo expresa el administrativista Dromi "los bienes sobre los cuales recae el dominio público son idénticos a aquellos sobre los cuales se ejerce la propiedad privada, pues la dominialidad es independiente de la cualidad material de las cosas" (Dromi, 2015, p. 89), tampoco nos servirá para determinar si nos encontramos frente a un bien de dominio público o privado del Estado, salvo que se trate de aquellos que nunca pueden ser de dominio privado como ser el mar territorial o el espacio aéreo.

-El tercer elemento, teleológico, analiza si ese bien que pertenece al Estado tienen el fin de utilidad común sea esta directa o indirecta. Si tienen dicho destino se encuentra dentro del dominio público del Estado y, por tanto, para ser transferido debe ser desafectado de dicho fin público.

-El cuarto. elemento, normativo, es decir que para que esté dentro del dominio público debe existir, en principio, un acto administrativo que lo haya afectado a un fin público, si dicho acto no existe se trata de un bien de dominio privado del Estado y por tanto si puede ser transmitido. Sin embargo, habrá que tener en cuenta que, en algunos casos puede darse la afectación del bien por hechos, así se ha expresado que "En lo atinente a las cosas públicas "artificiales", la afectación puede también efectuarse por "hechos", siempre y cuando tales "hechos" provengan de la Administración Pública. Esos "hechos" pueden ser de diversa índole: desde actitudes asumidas por la Administración, hasta un uso público continuo consentido por ella. Es que, tratándose de bienes públicos "artificiales" la afectación no tiene formas especiales ni sacramentales; la voluntad



de la Administración Pública puede manifestarse en forma expresa o en forma tácita. Solo se requiere que la "afectación" sea efectuada por la autoridad competente para realizarla: de lo contrario faltaría el consentimiento válido de la Administración, indispensable en la especie" (Irerra, 2015, p. 202).

3- Una vez determinado que se trata de un inmueble del Estado, que pertenece al ámbito del dominio privado, no público, habrá que constatar cuáles son las capacidades o facultades de la repartición pública que pretende efectuar la transferencia del mismo, ya sea a otra repartición pública o a un particular.

En Derechos Reales, para efectuar la transferencia de dominio de un inmueble se debe tener la disposición del mismo, lo cual, si bien puede ser algo evidente de tener en cuenta, en otros supuestos podría confundirse con algunos inmuebles que la repartición pública tenga para su uso pero no detente el dominio del mismo. Así por ejemplo es lo que sucede con lo establecido por la Ley de Contabilidad -Decreto Ley N° 23.354/56 ratificado por Ley N° 14.467- Artículo 51, ya que se refiere a los bienes que se encuentran afectados a una determinada repartición pública dependiente del Estado Nacional, son aquellos que se encuentran concedidos en uso gratuito, sobre los cuales la repartición pública que los posee solo tiene sobre los mismos facultad de administración no de disposición. Ello puede prestar a confusión en virtud que en algunos casos el acto administrativo puede decir transfiérse, se asigna, otorgase, etc., sin especificar si se refiere al dominio o al uso

Asimismo, deberá analizarse en cada caso qué facultades tiene la dependencia Estatal sobre sus bienes y qué acto administrativo habilita al funcionario a realizar determinada transacción en representación de dicha repartición pública.

Por su parte, el Decreto N° 333/85, aún vigente, determina entre las normas para la elaboración de los proyectos de actos y documentación administrativa de la Administración Pública Nacional, que en el supuesto que se haga referencia a inmuebles, se consignarán todos los datos necesarios para su identificación: Medidas, linderos, designación catastral, etc.

Por todo ello y a efectos de identificar en debida forma el objeto de desafectación, afectación, transferencia, etc. de inmuebles del Estado, en todos y cada uno de los actos administrativos que se dictan por la administración pública deberá realizarse la descripción precisa de los mismos.

4-En los supuestos donde se trata de un inmueble que haya sido adquirido por el Estado por donación, como fue parcialmente Campo de Mayo, ya que otra



gran parte fue adquirida luego de la aprobación de la Ley 4.005, donde se le había puesto el cargo de la defensa de la Nación, habrá que, considerar, en forma previa a la desafectación, que se haya cumplido el cargo, en virtud que, caso contrario, no solo no podrá transferirse el dominio a un particular ni a otra repartición pública, sino que, por no cumplimiento del cargo el dominio podría retrotraerse al donante. Sin perjuicio de ello, dicha desafectación será difícil que se produzca sin afectar el cargo, dado que, en la mayoría de los casos se le impone al Estado aceptante de la donación un cargo de cumplimiento continuo e ilimitado en el tiempo, v.g. es muy usual para el funcionamiento de una escuela.

Las donaciones que efectúa el Estado en algunos casos se las menciona como transferencias sin cargo, y asimismo, en otros supuestos como transferencias con cargo, y el cargo deberá estar expresamente determinado en el documento o acto administrativo por el cual se haya donado.

En el nuevo CCyCN se establece en los art. 1569 y 1570 que la donación puede ser revocada por inejecución del cargo, mientras que en su art. 1967, se establece que la revocación del dominio en el caso de cosas registrables tiene efecto retroactivo salvo que del título o la ley surja lo contrario.

Por ello, será relevante observar cual ha sido la forma de adquisición del bien por parte del Estado y, en el supuesto que sea donación con cargo, tener muy en cuenta que este se haya cumplido.

5-En cuanto al precio de la venta directa, la base en el caso de remate público, en las expropiaciones, o el valor de un inmueble que el Estado adquirirá, debe ser determinado mediante tasación que efectuará el Tribunal de Tasaciones de la Nación, regido por la Ley 21.626 o excepcionalmente, las entidades bancarias oficiales.

Por tanto, también será relevante que el Tribunal de Tasaciones de la Nación efectué la valuación requerida en cada caso y que el precio pagado o acordado no exceda en más o en menos el veinte por ciento del mismo, a efectos de no ser considerado precio vil, irrisorio o excesivo, supuesto este último que el Estado se encuentre comprando.

6-Asimismo, será necesario que para llevar adelante la transferencia de inmuebles del dominio privado del Estado al dominio de otro Estado o de un particular y, para los supuestos que, de manera inversa, sea el Estado el que se encuentre adquiriendo el dominio, deberán llevarse adelante los procedimientos establecidos por cada dependencia, tanto a nivel nacional, provincial, municipal.

Con lo expuesto se podría concluir que, si bien las normas relacionadas a



la figura jurídica aplicable -donación, compraventa o permuta- se encuentran previstas en el derecho privado y resultan idénticas a las que rige las transferencias entre particulares, los procedimientos y requisitos para que las mismas se efectivicen corresponden al Derecho Administrativo.

El Estado debe examinar la personalidad del donante, los beneficios de la aceptación y su vinculación con los intereses públicos. Si bien el Estado no depende de las donaciones de los particulares o de otras reparticiones para llevar adelante sus planes Estatales, en muchas oportunidades da la posibilidad que se generen o se activen proyectos que son importantes para la sociedad o bien acceder a inmuebles que, por su ubicación o características resultan relevantes para la concreción de sus fines públicos.

Por su parte, en los casos que las donaciones sean con cargo habrá que evaluar si el mismo es posible de ser cumplido, ya sea desde lo relacionado con el presupuesto o los recursos humanos como así también si se vincula con los objetivos de cada repartición. Asimismo, deberá evaluarse la conveniencia de efectuar el homenaje o memorial a la persona que el cargo imponga, debido a la subjetividad particular que algunos nombres y personas representan.

En el caso que nos encontramos con el ofrecimiento de una donación a favor del Estado efectuada por un particular, no otra repartición pública, opino que, a pesar de lo expuesto por el art 1553 del nuevo CCyCN "Las donaciones al Estado pueden ser acreditadas con las actuaciones administrativas", cuando el Estado actúa como donatario, aceptando la donación de una persona física o jurídica, hay que discriminar la forma en que debe efectuarse la oferta de la donación de la forma que debe cumplir la aceptación por parte del Estado; entendiendo que, solo esta última puede acreditarse con las constancias administrativas, mientras que la oferta del particular debería efectuarse por escritura pública.

Esta característica particular de las donaciones al Estado podría estar fundada en los procedimientos que tiene la administración pública para tomar sus decisiones, esto es a través del cumplimiento de los trámites pre establecidos para cada caso, los que una vez completados se plasmarán en el dictado de las normas correspondientes, ya sea por medio de Leyes Nacionales, Provinciales, Ordenanzas, Decretos, Resoluciones, etc., que resultan ser la formas por las que se dan a conocer las decisiones que el Estado efectúa.



9. Conclusión

Con motivo de las vicisitudes relacionadas con el proyecto de constituir un Parque Nacional y emprender desarrollos inmobiliarios y un centro logístico, manteniendo parcialmente la guarnición militar en Campo de Mayo en este trabajo tratamos de analizar las características particulares, cuestiones conflictivas y peculiaridades normativas a considerar en los diversos supuestos donde se produce la transferencia de inmuebles de propiedad del dominio privado del Estado.

Para ello partimos del análisis vinculado a la diferenciación entre los inmuebles de dominio público del Estado en relación con los de dominio privado y desarrollamos un estudio sobre las cuestiones a tener en cuenta para saber si nos encontramos en una u órbita.

Dicha diferenciación resulta de importancia en virtud que, si bien en ambos casos el objeto es idéntico, es decir el derecho real de propiedad sobre un inmueble, y al menos uno de los sujetos es el Estado, la transferencia del bien solo podrá hacerse si el mismo forma parte del dominio privado del Estado, no así se trata del dominio público. Ello se produce como consecuencia de una construcción jurisprudencial y doctrinaria que actualmente se encuentra plasmada en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que, en su art. 237 determina expresamente que "el dominio público es inalienable e imprescriptible", con todas las consecuencias que derivan de ello, atento que el régimen jurídico aplicable a los bienes de dominio público, es especialmente el derecho administrativo o público, en tanto que, en el caso de los inmuebles del dominio privado del Estado se aplicará el derecho administrativo y el derecho privado o civil en la misma forma que se aplica para los particulares.

La situación planteada ocasiona que en algunas oportunidades no se tenga claridad para determinar si se trata de un inmueble del dominio privado o público, así como la normativa específica que resulta aplicable, ocasionando un inadecuado tratamiento de los supuestos donde el Estado constituye o transfiere derechos reales.

En cada uno de los supuestos analizados *supra* sobre sus particularidades, la normativa aplicable, el procedimiento que debe ser aplicado, cuáles son sus formalidades legales según se trate de una figura jurídica u otra y cuáles son las cuestiones a tener en cuenta podemos concluir:

-resulta relevante distinguir si estamos frente a un inmueble de dominio



privado o público para saber qué régimen jurídico debe aplicarse,

-tanto el Derecho Administrativo como los Derechos Reales son aplicables en forma complementaria a la transferencia de inmuebles de dominio privado del Estado. Las figuras jurídicas previstas en el Derecho Privado Civil v.g. donación, compraventa, permuta, etc., resultan idénticas a las que rige las transferencias dominiales entre particulares, mientras que los procedimientos y requisitos para que las mismas se efectivicen corresponden al Derecho Administrativo,

-los inmuebles de dominio público del Estado no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva ni transferencia de dominio, salvo que sean debidamente desafectados,

-para determinar que se trata de un inmueble de dominio privado del Estado el mismo no debe estar afectado un fin de utilidad o comodidad común en forma directa o indirecta. Si el inmueble Estatal tiene dicho destino se encuentra dentro del dominio público del Estado y por tanto, para ser transferido debe ser desafectado de dicho fin público.

- en los supuestos donde se trata de transferir un inmueble que había sido adquirido por el Estado por donación donde se le había puesto un cargo, habrá que considerar, en forma previa a la desafectación, que se haya cumplido el cargo, en virtud que, caso contrario, no solo no podrá transferirse el dominio a un particular ni a otra repartición pública, sino que, por no cumplimiento del cargo el dominio podría retrotraerse al donante,

- Diversas cuestiones son tomadas en cuenta para la aprobación de la venta de inmuebles del Estado, en virtud que el objeto de dicha transferencia no es en sí la obtención de dinero sino que, en virtud de la finalidad pública de las actividades y decisiones del Estado, en muchos casos donde se autorizan enajenaciones de inmuebles estatales a los particulares se tendrá en cuenta: el destino socioeconómico del inmueble, la no utilización por parte del Estado Nacional, la ocupación actual por quien solicita adquirir el bien, etc.

El presente trabajo no tuvo como finalidad desarrollar en profundidad los temas sino remarcar las características particulares a tener en cuenta en cada una de las distintas figuras jurídicas relacionadas, proponiendo un análisis propedéutico e introductorio de los distintos supuestos a raíz de la situación que se desenvolverá con Campo de Mayo, tratando de efectuar una interpretación razonable y armónica del plexo normativo.

Consideramos que el aporte del trabajo resulta provechoso a las



finalidades del Derecho atento la falta de claridad en cuanto a las normativas y procedimientos aplicables e intenta expresar la normativa que debe ser aplicada en distintos supuestos de transferencia de inmuebles donde una de las partes intervenientes es el Estado a efectos de otorgar mayor seguridad jurídica en el desarrollo de los procedimientos de adquisición, venta, donación, usucapión, etc., permitiendo el cumplimiento de los objetivos del Estado, los cuales deben estar vinculados al mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes, respetando el derecho de los particulares sobre la propiedad privada, propiciando una utilización sustentable y equitativa de la tierra, que permita la conservación de los recursos naturales del país.

La realidad impone transformaciones a las instituciones jurídicas con el objeto de resolver cuestiones problemáticas, para lo cual será necesario aplicar tanto normas de Derecho Privado como de Derecho Público en forma complementaria, así el nuevo art. 2 del CCyCN expresa que "La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados de derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento".

Como sostenemos en nuestra Tesis Doctoral (Banchio, 2018), la Teoría General del Derecho de los denominadores comunes y abarcativos, propuesta por Miguel Ciuro Caldani (Banchio, 2009, p. 101) marca la tendencia actual de interrelacionar dinámicamente todo el ordenamiento jurídico estableciendo la coherencia entre las diversas ramas tradicionales del Derecho y tomando en cuenta la finalidad de la dimensión normativa en el momento de su aplicación con miras a la justicia, valor supremo del Mundo Jurídico.

En el análisis efectuado, si bien es el Derecho público Administrativo el que rige las actividades del Estado, cuando lleva adelante contratos regulados por el Derecho Civil el mismo deben ser aplicados los principios rectores de los Derechos Reales como si se tratara de relaciones entre particulares, salvo que expresamente exista una norma específica que regule otra cosa para ese supuesto en que se encuentra interviniendo el Estado.

En consecuencia, para poder disponer de sus bienes inmuebles el Estado en principio debe verificar que los mismos se encuentren en su dominio privado o bien proceder a su desafectación del dominio público, una vez que se encuentre en la órbita del dominio privado del Estado podrá disponer de los mismos mediante, venta, donación, cesión, etc., para lo cual se aplicara el Derecho Privado en todo lo que se refiere a las normativas relacionadas con cada figura jurídica y



el Derecho Público solo para lo vinculado a la capacidad de la autoridad que efectúa dichos actos y el procedimiento administrativo que deba seguirse en cada supuesto.

10. Bibliografía citada

Banchio, P. (2009). *La noción trialista del derecho* (2º ed.). Buenos Aires: Perspectivas Jurídicas.

Banchio, P. (2018). *El tetraedro del Derecho. Aportes para una Teoría General del Derecho Privado Trialista*, inédito.

Borda, G. (1993). *Manual de Derecho Civil*. Buenos Aires: Perrot.

Dromi, R. (2015). *Derecho Administrativo*. (T. 2). Buenos Aires, Madrid: Hispania Libros.

Irrera, L. (2015). *Características particulares en la constitución y transferencia de derechos reales*. Buenos Aires: Universidad de Belgrano.

Lorenzetti, R. (2014). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.

Mariani de Vidal, M. (2009). *Derechos Reales*. (T. I). Buenos Aires: Zavalía.

Nallar, D. (2010). Las técnicas de afectación y desafectación de los bienes del Estado. *Revista Jurisprudencia Argentina*. Número Especial, 2010-III, pp. 25-30.

11. Fuentes de información

Campo de Mayo: además del parque nacional, crearán un polo logístico. Recuperado de: https://www.clarin.com/politica/campo-mayo-ademas-parque-nacional-crearan-polo-logistico_0_Hkg5mND_G.html (21/04/2018)



Belgrano y un cambio en la nueva tribuna. Recuperado de:
<http://mundod.lavoz.com.ar/futbol/belgrano-y-un-cambio-en-la-nueva-tribuna> (25/04/2018)

El Gobierno vendió 25 inmuebles del Estado por 364 millones de dólares, desde que asumió. Recuperado de:
<http://borderperiodismo.com/2018/01/02/el-gobierno-vendio-25-inmuebles-del-estado-por-364-millones-de-dolares-desde-que-asumio> (21/04/2018)

Córdoba: Fuerzas Armadas explotarían 400 propiedades de manera ilegal. Recuperado de: <http://lmdiario.com.ar/noticia/63090/las-fuerzas-armadas-explotarian-400-propiedades-de-manera-ilegal-en-cordoba> (25/04/2018)

Piden la anulación de la venta de Parque Norte. Recuperado de:
<https://www.lanacion.com.ar/90259-piden-la-anulacion-de-la-venta-de-parque-norte> (24/04/2018)

12. Jurisprudencia citada

Cámara Primera de Apelaciones Civil y Comercial de Bahía Blanca, Sala II, 15/9/81. *El Derecho*, 100-233.



DOCTRINA JURÍDICA

REVISTA SEMESTRAL DE DOCTRINA, JURISPRUDENCIA Y LEGISLACION

Año X - Número 21 – MAYO 2019 -- e-ISSN: 2618-4133 / ISSN: 1853-0338
