



## **USUCAPIÓN DE SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS DE ELECTRODUCTO**

*Walter Lara Correa*

**Revista Jurídica - Universidad Nacional del Oeste: ISSN 3008-8062**

**Año: 02/ nro. 2 - Junio 2024**

**Recibido: 18/03/2024**

**Aprobado: 27/03/2024**

## USUCAPIÓN DE SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS DE ELECTRODUCTO

### USUCAPION OF ELECTRODUCT ADMINISTRATIVE EASEMENTS

*Por Walter Lara Correa*<sup>1</sup>

Universidad Nacional del Oeste, Argentina

**Resumen:** Este trabajo aborda las distintas perspectivas sobre la viabilidad de aplicar la usucapión o prescripción adquisitiva –instituto de derecho privado– a la servidumbre administrativa de electroducto, propia del derecho público. Para analizar esta cuestión, se enfocan las características de la servidumbre administrativa en el marco del derecho administrativo y los requisitos previstos en la legislación específica, establecida en la Ley de Servidumbre Administrativa de Electroducto (Ley 19.552, 1972) y en el Régimen de la Energía Eléctrica (Ley 24.065, 1992). Finalmente, para formular algunas conclusiones, se observan diversos pronunciamientos de las salas de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal que, en la actualidad, han consolidado uniformidad en la concepción del instituto en estudio.

**Palabras clave:** servidumbre de electroducto, usucapión, derecho de propiedad, interés público

**Abstract:** This paper addresses the different perspectives on the viability of applying usucapion or acquisitive prescription institute of private law to the administrative servitude of electroduct, typical of public law. To analyze this issue, we focus on the characteristics of administrative servitude of electroduct within the framework of administrative law and the requirements provided for in specific legislation, established in the law of administrative servitude (Law num. 19.552, 1972) and the electric energy regime (Law num. 24.065, 1992). Finally, various sentences handed down by the higher court – Appeals Chamber in Federal Administrative Litigation– that currently have consolidated uniformity in the conception of the institute of study, will be considered in order to formulate some conclusions.

---

<sup>1</sup> Abogado (UBA). Maestrando en Derecho Administrativo (UNPAZ). Profesor adjunto interino en Derecho Administrativo (UNPAZ), (UNDAV). Profesor titular en Derecho Constitucional (UNO). Juez de primera instancia en lo Contencioso Administrativo Federal nro. 10. Identificador ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-2803-1744>. Correo electrónico: [walter.lara.correa@pjn.gov.ar](mailto:walter.lara.correa@pjn.gov.ar)

**Keywords:** administrative servitude of electroduct, usucaption, property rights, public interest

## I - INTRODUCCIÓN

Se propone realizar algunas reflexiones acerca de la posible aplicación del instituto de la usucapación a la servidumbre administrativa de electroducto.

En una primera parte, analizaré el marco legal de la servidumbre administrativa, como instituto de derecho público. Reseñaré las ideas más salientes planteadas, sobre el tema en estudio, por la doctrina y la jurisprudencia reciente de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal.

Finalmente, aportaré algunas conclusiones, a partir de las directrices del Derecho Administrativo y de las decisiones jurisprudenciales que trataron la posibilidad de usucapir una servidumbre administrativa de electroducto.

## II - SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO Y USUCAPIÓN

### ¿SON INCONCILIABLES?

Esta pregunta se trasluce en el debate generado en doctrina y jurisprudencia, acerca de la posibilidad de adquirir una servidumbre administrativa de electroducto, a través del instituto de la usucapación, emergente del derecho privado.

Empero existen algunos extremos que deben ser considerados para definir si resulta viable constituir una servidumbre de base legal, a través de la prescripción adquisitiva.

Por una parte el marco legal de la servidumbre estudiada y por la otra, su encuadre de derecho público y su estrecha relación con el resguardo del derecho constitucional de propiedad previsto por el art. 17 de la Constitución Nacional.

## III - EL INTERÉS PÚBLICO INVOLUCRADO Y EL ESTATUS DE SERVIDUMBRE DE BASE LEGAL

Las servidumbres administrativas, constituyen un derecho real administrativo,

establecido por el Estado, *lato sensu*, sobre un bien ajeno determinado, que puede ser inmueble, mueble o cualquier bien inmaterial, por razones de interés público y en cuya virtud ese bien quedará afectado al uso público en la medida en que resulte del hecho o del acto de su constitución. (Escola, 1989, p. 213)

Sin adentrarme en las clasificaciones realizadas para encuadrar las servidumbres administrativas, en general y las relativas a un electroducto, en particular<sup>2</sup>, es dable distinguir una característica esencial y central: el interés público involucrado que dirige su finalidad (Flores, 2020).

Nuestro CCCN, dispone expresamente que las limitaciones que pesan sobre el dominio privado en el interés público, son regidas por el Derecho Administrativo (art. 1.970,)<sup>3</sup>.

En la servidumbre de derecho público, las restricciones al dominio implicadas por la figura no se vinculan con la existencia de dos inmuebles, como se prevé en las normas de derecho privado – un fundo dominante y otro sirviente– y cuya utilidad podría ser “un mero recreo” (art. 2.162 ss, CCCN), sino a una heredad que debe servir para cumplir un fin estatal, dirigido hacia el bien común.

Sobre este punto, es interesante la perspectiva de Álvaro Flores, quien destaca que

[l]a comunidad en su conjunto (sea en forma mediata o inmediata, de acuerdo a la finalidad específica comprometida) es quien reviste la calidad de sujeto “dominante”, sin que sea necesaria la individualización concreta del inmueble dominante. Es quizás en este punto donde se exteriorizan las diferencias sustanciales entre las servidumbres públicas y privadas. (2020, p. 3)

En el caso que nos ocupa, el interés público está ligado a la energía eléctrica, un servicio público primordial para la sociedad, pues permite mover el engranaje socioeconómico de un país.

Al respecto, se ha dicho que

se busca compatibilizar el derecho de propiedad de los particulares con las exigencias del interés público... en procura de alcanzar ese interés público, no se vea obstaculizado o perturbado por un ejercicio absoluto del derecho de propiedad de los particulares, sobre las cosas y bienes que les pertenecen. (Escola, 1989, p. 216)

---

<sup>2</sup>Al respecto, la Sala II de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, resolvió que las servidumbres privadas son aquellas que se rigen por el Derecho Privado mientras que las servidumbres públicas se rigen por el Derecho Público (administrativo, en la especie), vinculándose dicha clasificación con la índole de la actividad pública o privada. Dicho tribunal destacó que las servidumbres públicas, a las cuales pertenecen las servidumbres administrativas, pueden subdividirse en servidumbres “legales” y servidumbres de “origen o base legal”, radicando la diferencia fundamental entre ellas en la manera en que entran en vigencia y se hacen efectivas. Las servidumbres legales rigen automáticamente, *ministerio legis*, de pleno derecho, simultánea o juntamente con la entrada en vigencia de la ley que las creó o estableció, no requiriéndose decisión complementaria alguna de otra autoridad. En cambio, la entrada en vigencia de las servidumbres de origen o base legal depende, en cada caso, de una decisión de la respectiva autoridad, disponiendo y haciendo efectiva la aplicación de las mismas, siendo que el momento en que comienzan a regir las servidumbres de origen o base legal, es el establecido para la vigencia de los actos y contratos administrativos. (v. CNFed.CAdm., sala II, 18 de julio de 2019, “Edesur S.A. (Cámara Eléctrica 56149) y otro c/Liberty Seguros Argentina S.A. s/Proceso de conocimiento”, causa 46.938/2010, e Imperiale, N. A. “¿Puede la servidumbre administrativa de electroducto ser adquirida por usucapión?”).

<sup>3</sup>CCCN. Ley 26.994. Promulgada el 8 de octubre de 2014.

En este marco, la servidumbre administrativa por electroducto, se encuadra dentro de las servidumbres públicas, de derecho administrativo y de base legal, regida por la Ley de Servidumbre Administrativa de Electroducto<sup>4</sup> modificada por el Régimen de la Energía Eléctrica<sup>5</sup>.

De esta manera, existe una norma jurídica que la define y establece el procedimiento bajo el cual, debe constituirse.

Al mismo tiempo, la norma específica resguarda el derecho de ser indemnizado, que asiste al dueño de la heredad, en virtud de la restricción de la plenitud de su dominio, en beneficio del interés público allí previsto.

#### IV - RÉGIMEN LEGAL APLICABLE A LA SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO

El régimen jurídico aplicable al instituto en estudio, se halla conformado por la Ley de Servidumbre Administrativa de Electroducto (Ley 19.552, 1972) por el marco regulatorio para la energía eléctrica (Ley nro. 24.065, 1992) y su decreto reglamentario 1.398/1992<sup>6</sup>.

De igual manera, explica Flores, que se aplican las resoluciones emitidas por el ENRE (Flores, 2020, p. 6)<sup>7</sup>.

El instituto fue creado por la Ley de Servidumbre Administrativa de Electroducto (Ley 19.552, 1972) y definido como aquella que

afecta el terreno y comprende las restricciones y limitaciones al dominio que sean necesarias para construir, conservar, mantener, reparar, vigilar y disponer todo sistema de instalaciones, cables, cámaras, torres, columnas, aparatos y demás mecanismos destinados a transmitir, transportar, transformar o distribuir energía eléctrica. (art. 3º)

La Ley se refiere a un fundo sirviente y dispone que toda heredad está sujeta a la servidumbre administrativa de electroducto, que "se constituirá en favor del concesionario de subestaciones eléctricas, líneas de transporte de energía eléctrica y distribuidores de energía eléctrica que estén sujetos a la jurisdicción nacional" (art. 1º).

Por otra parte, define el electroducto como "todo sistema de instalaciones, aparatos y mecanismos destinados a transmitir, transportar y transformar energía eléctrica" (art. 2º).

La finalidad de interés público es claramente visible en la ley, que dispone expresamente que ningún tercero podrá impedir la constitución de las servidumbres creadas por

---

<sup>4</sup>Ley 19.552, Servidumbre Administrativa de Electroducto, 1972, B.O., 22.401.

<sup>5</sup>Ley 24.065, Régimen de la Energía Eléctrica, 1992, B.O., 27.306.

<sup>6</sup>Decreto 1398/1992 PEN, Energía Eléctrica, Reglamentación. B.O., 27.448, 11 de agosto de 1992.

<sup>7</sup>El autor cita a las Resoluciones del ENRE nro. 589/2015 referida al cálculo de las indemnizaciones. En la provincia de Buenos Aires, es aplicable la Ley nro. 8.398 (que regula este tipo de servidumbre) y la Ley nro. 11.769 (sobre generación, transporte y distribución de energía eléctrica en la provincia y sus municipios).

esta ley ni turbar u obstruir su ejercicio (art. 20) y que todo aquel que resistiese de hecho la ejecución de los trabajos necesarios para la construcción, vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones que se coloquen en los predios sujetos a servidumbre, inutilizare o destruyere en todo o en parte, dolosamente, un conductor de energía eléctrica o sus obras complementarias será reprimido con las penas establecidas por el Código Penal (art. 21).

Asimismo, disposiciones específicas aseguran la realización de ese interés público, reforzando la afectación de la plenitud del derecho de dominio del dueño del fundo e incluso de terceros ocupantes legítimos que pudieran existir, previamente a la constitución de la servidumbre administrativa que nos ocupa.

En este derrotero, la autoridad competente podrá fijar de oficio, sin perjuicio de otras determinaciones que resulten adecuadas al caso, las normas de seguridad que deberán aplicarse en la colocación de las instalaciones del titular de la servidumbre, en relación con las personas y los bienes de terceros y, a pedido del titular.

Adicionalmente, podrá establecer las restricciones y limitaciones al dominio que regirán en la superficie sometida a la servidumbre (art. 5º).

En este orden, a pedido del titular de la servidumbre, el juez federal competente librará mandamiento otorgándole el libre acceso a dicho inmueble para realizar las obras correspondientes, previa presentación de la copia de la parte pertinente del plano respectivo y copia certificada de la resolución que lo haya aprobado (art. 8º).

A su vez, la norma dispone expresamente que, tanto el propietario como el ocupante del predio sirviente "deberán permitir, toda vez que fuere necesario, la entrada al mismo del titular de la servidumbre", de su personal o de terceros debidamente autorizados por aquél, de los materiales y elementos de transporte que se requieran para efectuar la construcción, vigilancia, conservación o reparación de las obras que motivan la servidumbre (art. 16).

En esta misma línea, la constitución de la servidumbre no impide al propietario ni al ocupante del predio sirviente utilizarlo, cercarlo o edificar en él, "siempre que no obstaculice el ejercicio regular de los derechos del titular de la servidumbre" (art. 17).

Por otra parte, la ley de creación establece, de manera específica, "el proceso de afectación y constitución de la Servidumbre Administrativa de Electroducto".

Así, dispone que la afectación del predio a la servidumbre administrativa de electroducto, queda conformada por conducto de la aprobación por autoridad competente del proyecto y de los planos de la obra a ejecutar o de las instalaciones a construir, circunstancia que genera el derecho a su anotación en el respectivo Registro de la Propiedad y en la Dirección de Catastro (art. 4º).

A su vez, exige que una vez aprobados el proyecto y los planos de la obra a ejecutar o de las instalaciones a construir, deba cumplirse con la notificación fehaciente dirigida a los propietarios de los predios afectados, anoticiándolos "de la afectación de estos a la

servidumbre y del trazado previsto dentro de cada predio o superficie afectada". Idéntico requisito prevé para las restricciones y limitaciones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 5° de la norma, las que deben ser igualmente notificadas a los propietarios (art. 6°).

La notificación constituye un recaudo esencial que encuentra correlato en el derecho constitucional de propiedad (art. 17, CN), pues, a la vez que pone en su conocimiento el proceso de constitución de la servidumbre que implicará la afectación de su dominio pleno, habilita al propietario del fundo a realizar las acciones tendientes a la indemnización correspondiente, celebrar el convenio que constituya definitivamente la servidumbre e incluso discutir el monto, en caso de disconformidad, ante el juez federal competente.

Por tal motivo, la norma dispone que, en caso de ignorarse quién es el propietario del predio o cuál es su domicilio, la notificación debe efectuarse por edictos que se publicarán por tres días en el Boletín Oficial de la jurisdicción que corresponda y si lo hubiere, en un periódico del municipio en que se encuentre ubicado el predio (art. 7°).

Para dimensionar la trascendencia del acto de notificación, es relevante tener presente que, la servidumbre quedará definitivamente constituida, si hubiere mediado acuerdo entre el propietario y el titular de la servidumbre una vez formalizado el respectivo convenio a título gratuito u oneroso o, en su defecto, una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente (art. 14).

Por lo tanto, como se verá más adelante, la existencia del acto administrativo referido y del *iter* previo integrado por sus actos preparatorios, expresamente indicados por la norma, revisten suma importancia para caracterizar la servidumbre administrativa de electroducto y para decidir si es viable usucapir o no.

Por otra parte, como se adelantó *supra*, "se contempla del derecho de ser indemnizado," en favor del propietario del fundo sirviente y del tercero ocupante, lo cual, implica un reconocimiento del derecho de propiedad del dueño y del uso y goce del ocupante, menudados por la existencia de la servidumbre aludida.

En esa dirección, la normativa establece las pautas concretas para resarcir al propietario del inmueble afectado, excluye el lucro cesante y considera, por una parte, "el valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado" y, por otra parte, "la aplicación de un coeficiente de restricción que atienda al grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre", establecido teniendo en cuenta la escala de valores que fije la autoridad competente (art. 9 incs. a y b).

Para el caso de no llegar a acuerdo en cuanto al monto de la indemnización, el propietario podrá ejercer las acciones a que se considere con derecho, en el mismo expediente en que se haya iniciado conforme lo previsto en el artículo 8°, o de no existir tal expediente, ante el juez federal competente en el lugar en que esté ubicado el inmueble. Igual derecho asiste al tercero ocupante para reclamar su indemnización, por vía de incidente o ante el juez federal competente, en caso de disconformidad (Ley 19.552, arts. 10 y 13).

De igual manera, el tercero ocupante legítimo y anterior a la notificación (arts. 6 y 7) podrá reclamar del titular de la servidumbre la indemnización de los perjuicios positivos que ella le ocasione, con exclusión del lucro cesante (art. 13).

Con similar criterio, la norma dispone que, ante la necesidad de realizar obras extraordinarias que perturben el uso y explotación del predio sirviente, más allá de lo previsto en los artículos 16 y 19, el titular de la servidumbre deberá pagar la indemnización que pudiere corresponder por los perjuicios que ellas causaren y abonar toda indemnización que pudiere corresponder por daños causados por las instalaciones del inmueble afectado (art. 18).

En la misma tesitura, la norma expresa que, si la servidumbre impidiera darle al predio sirviente un destino económicamente racional, a falta de avenimiento sobre el precio del bien, el propietario podrá demandar al titular de la servidumbre por expropiación inversa del predio (art. 12).

Finalmente, se establece un plazo de caducidad de la servidumbre, la cual se producirá "si no se hace uso de ella mediante la ejecución de las obras respectivas, durante el plazo de 10 años computados desde la fecha de la anotación de la servidumbre en el Registro correspondiente" (art. 15). Una vez, vencido el plazo indicado, el propietario del predio podrá demandar la extinción de la servidumbre, recobrando el dominio pleno del bien afectado.

## V - ¿ES VIABLE LA APLICACIÓN DE LA USUCAPIÓN EN UNA SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE BASE LEGAL?

La prescripción adquisitiva es un instituto de derecho privado, cuya regla general se asienta en el art. 2.565 de la Ley 26.994, CCCN, que dispone que "[l]os derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los arts. 1.897 y siguientes".

Por conducto del artículo 1.897 de la ley 26.994, CCCN, "[l]a prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley".

Por otra parte, corresponde tener presente que el art. 1.970 de la Ley 26.994 CCCN establece que las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo y que, el aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las leyes administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Asimismo, la norma indicada, establece que los límites impuestos al dominio en este capítulo, en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.



Para responder al cuestionamiento acerca de si es viable constituir una servidumbre administrativa de electroducto, a través de la prescripción adquisitiva, es ineludible reparar en estas disposiciones y en la existencia de un marco legal específico de derecho público que la regula.

En efecto, considerar la viabilidad de la prescripción adquisitiva como medio de constitución de la servidumbre administrativa de electroducto, implica considerar la aplicación de normas de derecho privado.

Sobre esta cuestión, Alonso Regueira descarta la aplicación analógica, cuando ello implica una restricción de derechos, y sostiene que

el Estado solo podrá usucapir si una norma lo ha facultado para ello, al menos, implícitamente. Esta asignación de facultades podría sustentarse en el Código Civil, siempre que se entienda que dicho cuerpo legislativo es de aplicación directa o supletoria. (2020, pp.17-18)

Más allá de la facultad que pueda detentar el Estado Nacional o el Concesionario para usucapir, es dable resaltar que, la característica propia de la servidumbre que nos ocupa, marcada por su origen o base legal y su modo específico de constitución regulada por la Ley 19.552, se contraponen con la aplicación supletoria de las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, la que tendría viabilidad en caso de inexistencia de norma específica que regule el instituto.

Desde esta perspectiva, la existencia de una norma específica y el carácter de base legal de la servidumbre en cuestión, resulta decisivo para enfocar el análisis de la viabilidad de la usucapición, puesta en duda.

En esta tesitura, Imperiale (2020), en su trabajo sobre este instituto, destaca que parte de la doctrina ha contemplado, para servidumbres en general, la necesidad de que sea precedida por la existencia de una servidumbre privada, para que sea posible usucapir. La autora observa al respecto, que Gordillo sostiene que la servidumbre administrativa de electroducto, necesita del dictado de un acto administrativo para su constitución y que la usucapición no puede configurarse, pues su constitución se encuentra debidamente reglada,

Considero que esta observación es ajustada a las características de la Servidumbre Administrativa de Electroducto, que presupone determinado *iter* y el dictado de un acto administrativo necesario para su constitución, como se ha resaltado al reseñar brevemente la ley de creación y como ha destacado la jurisprudencia reciente que comentaré más abajo.

Álvaro Flores (2016) resalta que la prescripción es la causal de constitución de servidumbre más discutida y explica que, para aquellos que postulan su admisión – cita al Dr. Morán – señalan que, “si la legislación que las crea no veda dicha posibilidad, no existe razón alguna para negar a la prescripción como una modalidad válida para consolidar la

constitución de las servidumbres administrativas" (p. 5) y aclara que, en caso de admitirse, deberían aplicarse en forma analógica – a nivel federal – las disposiciones de la ley 20.396 (referida a la usucapión administrativa) y añade que, para otro sector de la doctrina representada por los Dres. Gordillo y Vivot, la usucapión no sería viable (salvo expresa disposición legal en contrario), "debido a que, por la intensidad que reviste este tipo de limitación al dominio, únicamente su constitución sería posible por conducto de un acto administrativo fundado en ley, o por acuerdo o voluntad de las partes involucradas" (p. 6).

En su trabajo sobre el tema de debate, Alejandro Guerrero señala que se impone una interpretación restrictiva, que excluye la aplicación subsidiaria o analógica de las normas civiles sobre la prescripción adquisitiva en materia de servidumbres, en la medida que existe una legislación administrativa propia y específica. El autor resalta la finalidad propia del instituto: por una parte, la adecuada prestación del servicio público de electricidad y por otra, el respeto del derecho constitucional de propiedad de los propietarios de los inmuebles afectados (2019, p. 17).

## VI - JURISPRUDENCIA RECIENTE DE LA CNCAF SOBRE LA APLICACIÓN DEL INSTITUTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA A LA SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO

En la actualidad, las Salas integrantes de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal (CNCAF), unificaron su criterio y han resuelto que es improcedente la constitución de una Servidumbre Administrativa de electroducto mediante la prescripción adquisitiva, por aplicación de las normas del Código Civil<sup>8</sup>.

En este marco, es dable destacar que la Sala III de la CNCAF, se expidió a fin de alcanzar uniformidad en la jurisprudencia de la Cámara del fuero y en atención a la igualdad y seguridad jurídicas (CNCAF, Sala III, Expte. nro.1639/2017)<sup>9</sup>, y dejó sin efecto su precedente anterior<sup>10</sup> (CNCAF, Sala III, Expte. nro. 34.019/2003)<sup>11</sup>. En virtud de ello, rechazó los agravios de la recurrente y confirmó el fallo de primera instancia.

---

<sup>8</sup> Así se decidió en la Sala I, en los autos "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarios Alvear 1535 de Cap. Fed. s/ Proceso de Conocimiento", causa nro. 2.940/03, del 27 de abril de 2010; Sala II, "Edesur S.A. c/ Consorcio Propietarios Carlos Pellegrini 501/513 s/ Proceso de Conocimiento", causa nro. 31.389/20077, del 7 julio de 2016; en la Sala IV, en la causa "Edesur S.A. - Cirilli y otro c/ Juan Domingo Perón 1493-99 Consorcio de Propietarios y otro s/ proceso de conocimiento", causa nro. 5.003/2010, del 28 de junio de 2016; en la Sala V, en autos "Edesur S.A. c/ Consorcio de Copropietarios Bartolomé Mitre 1129/31 s/ Proceso de Conocimiento" causa nro. 26.915/2004, del 29 de mayo de 2012; "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarios Avenida Paseo Colón 1013-33 s/ Proceso de Conocimiento", causa nro. 35.195/09, del 11 de abril de 2013; "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarios Yermal nro. 2620 s/ Proceso de Conocimiento", causa nro. 8.849/2004, del 15 de agosto de 2017.

<sup>9</sup> CNCAF. "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarios Edificio Ayacucho 1034/1044 s/ Expropiación Servidumbre Administrativa", expte. nro. 1.639/2017, sentencia del 16 de agosto de 2022.

<sup>10</sup> CNCAF. "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarias Sarmiento 1992 de Cap. Fed. s/ Proceso de Conocimiento", expte. nro. 34.019/2003, sentencia del 29 de diciembre de 2010.

<sup>11</sup> La Sala III de la CNCAF había admitido la aplicación del instituto de la usucapión a la servidumbre administrativa de

Para así decidir, resaltó el carácter administrativo de la servidumbre, por cuanto tiene por objeto satisfacer requerimientos de interés público y/o de interés general, con fundamento en el artículo 2.611 del antiguo Código Civil y el artículo 1.970 del Código Civil y Comercial de la Nación, y su relación con el cumplimiento de un servicio público que consiste en el transporte y la distribución de la electricidad.

En este orden, la Sala III resolvió que el régimen jurídico aplicable es, por principio, de derecho público, en particular y específicamente a través de la Ley 19.552, conforme a la cual, por tratarse de una servidumbre administrativa de "origen o base legal", se requiere un acto expreso de la autoridad competente para su perfeccionamiento.

Además, el fallo destacó la importancia del artículo 14 de la Ley de Servidumbres Administrativas, que establece que la

servidumbre quedará definitivamente constituida, si hubiere mediado acuerdo entre el propietario y el titular de la servidumbre, una vez formalizado el respectivo convenio a título gratuito u oneroso o, en su defecto, una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente.

En este sentido, la Excelentísima Cámara resolvió que las normas del Código Civil son aplicables supletoriamente en el ámbito regulado por el derecho administrativo<sup>12</sup>, esto es, ante la carencia de normas específicas de esa materia, situación que no se verificó en el caso a resolver, en el cual, las normas del derecho administrativo que regulan la única forma de adquirir la servidumbre administrativa de electroducto.

Por último, el fallo aclaró que, si bien la Corte Suprema no se ha expedido sobre la cuestión, es relevante el voto del ministro Rosatti, que, en su disidencia – remitiéndose al dictamen fiscal – consideró que correspondía admitirse el recurso extraordinario y confirmar la sentencia apelada (cfr. CSJN, "Edesur S.A. - Cirilli y otro c/ Juan Domingo Perón 1493-99 Consorcio Propietarios s/ proceso de conocimiento"); en igual sentido, "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarios Yermal nro. 2620 s/ proceso de conocimiento", que entendió que el art. 14 de la Ley 19.552 establece un modo taxativo de constitución de servidumbre, por entender que no resulta irrazonable que las previsiones normativas intenten proteger al titular del dominio, justificándose, de esa manera, el modo limitado de constituir la servidumbre de electroducto. En este marco, la postura jurisprudencial consolidó, hasta la actualidad, su uniformidad.

---

electroducto en la causa "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarias Sarmiento 1992 de Cap. Fed. s/ Proceso de Conocimiento", causa nro. 34.019/2003, 29 de diciembre de 2010 (criterio reiterado en los casos "Edesur S.A. (Camara Elect 76992) c/ Nirauss S.A. y/o y otro s/ Proceso de Conocimiento", causa nro. 5.000/2010, 2 de julio de 2015, y "Edesur S.A. (Transformadora 84034) c/ Consorcio de Propietarios Curapaligüe 437/39/41/43/45 s/ Proceso de Conocimiento", causa nro. 32.841/2010, 12 de marzo de 2020). Ulteriormente, unificó su criterio con el resto de las Salas de la CNCAF, de acuerdo a los fundamentos expresados en los autos "Edesur S.A. c/ Consorcio de Propietarios Edificio Ayacucho 1034/1044 s/ Expropiación Servidumbre Administrativa" (Expte. nro. 1639/2017).

<sup>12</sup>CSJN, Fallos 107:134; 118:347; 205:200; 300:143.

Sentencias anteriores ya habían establecido el carácter público de la servidumbre administrativa de electroducto y habían descartado la aplicación de las normas emergentes de la legislación civil, de derecho privado, en atención a la existencia de una regulación específica y de un interés público característico.

Así, la Sala II (CNACF, Sala II, Expte. nro.31.389/2007), dispuso que la servidumbre en cuestión es de tipo administrativa, ya que busca satisfacer el interés público. Por lo tanto, sostuvo que corresponde la aplicación del derecho público y, en particular, de la Ley 19.552 y la Resolución ENRE nro. 507/2006.

En esta tesitura, estableció que el derecho común resultaba inaplicable al instituto, por varios motivos. En primer término, la mentada aplicación del derecho privado resulta improcedente porque, en el momento de realizar la instalación de la cámara transformadora, la Ley 19.552 se encontraba vigente; además estimó que se requiere que el ENRE dicte una resolución para la aprobación de los planos de la obra a ejecutar o instalaciones a construir, de acuerdo con la exigencia prevista en los artículos 4 y 10.

Adicionalmente, la Sala del fuero destacó que el artículo 4º, dispone que solamente puede constituirse servidumbres administrativas mediante el dictado de un acto administrativo, emanado de autoridad competente.

En este orden, la Sala II<sup>13</sup>, sostuvo que las servidumbres administrativas establecen formas específicas de constitución de las servidumbres de electroducto, en base a lo establecido por los artículos 4, 6 y 14 de la Ley.

De este modo, resaltó que la servidumbre quedará definitivamente constituida si hubiere mediado acuerdo entre el propietario y el titular de la servidumbre, una vez formalizado el respectivo convenio a título gratuito u oneroso o, en su defecto, una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente.

Por su parte, la Sala V (CNACF, Sala V, Exptes. nro. 26.915/2004; 35.195/2009 y 8.849/2004) afirmó que la servidumbre administrativa de electroducto, es de carácter público, de "origen o base legal", por lo cual, requiere un acto expreso de la autoridad administrativa competente para su perfeccionamiento.

Concluyó que los arts. 4 y 6 de la Ley requieren que la autoridad administrativa apruebe proyectos y planos de obra y notifique fehacientemente a los propietarios de los predios afectados para inscribir la servidumbre.

Por otro lado, resaltó que, al momento de la instalación de la cámara transformadora, ya que encontraba vigente la ley especial.

En este contexto, los pronunciamientos de la Sala V, dispusieron que resulta improcedente la aplicación del derecho común a la servidumbre de electroducto y que, en el marco de los arts. 4, 6 y 14 de la Ley, no está contemplada la constitución del instituto mediante prescripción adquisitiva.

---

<sup>13</sup> CNACF, Sala II. "Edesur S.A. (Cámara Eléctrica 56149) y otro c/Liberty Seguros Argentina S.A. s/Proceso de conocimiento", expte. nro. 46.938/2010, sentencia del 18 de julio de 2010.

## VII - CONCLUSIONES

En el comienzo de este trabajo, se planteaba el interrogante sobre la viabilidad de aplicar un instituto de derecho privado, como la prescripción adquisitiva sobre una restricción en la exclusividad del dominio, por razones de interés público.

La existencia de un marco legal específico que regula la servidumbre administrativa de electroducto y que determina taxativamente la manera de su constitución (Ley 19.552, art. 14) torna inviable la aplicación del instituto de la prescripción adquisitiva.

Las normas de derecho privado no necesitan ser aplicadas por vía de supletoriedad ni de analogía, dado que la servidumbre en cuestión es de origen o base legal y cuenta con todo su soporte, en la normativa de Derecho Administrativo.

Creo que esta solución es armónica con el carácter restrictivo que debe tener toda afectación del derecho de propiedad de los particulares, que se disponga para alcanzar un interés público.

Empero, las decisiones jurisprudenciales y los problemas jurídicos son dinámicos y cambiantes, exigen toda nuestra atención en el entendimiento de esta institución de derecho público, estrechamente vinculada con las normas que, en adelante, puedan dictarse y con las circunstancias de hecho que se presenten en el futuro.

## REFERENCIAS

- ALONSO REGUEIRA, E. (2020). *Usucapir o no usucapir: (la cuestión de la servidumbre administrativa de electroducto)*, (1ª ed.) Lajouane.
- ESCOLA, H. J. (1989). *El interés público como fundamento de Derecho Administrativo*. De Palma.
- FLORES, A. B. (2016). Panorama actual sobre servidumbres administrativas, *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*, (46). UNLP.
- FLORES, A. B. (2020). Las limitaciones al dominio por razones de interés público en escenarios de emergencia. *La Ley*, 01/07/2020.
- GUERRERO, A. (2019). Veinte años no son nada. A propósito de la constitución por usucapión, de una servidumbre administrativa de electroducto. <https://Cijur.mpba.gov.ar>
- IMPERIALE, N. A. (2020). ¿Puede la servidumbre administrativa de electroducto ser adquirida por usucapión? *Revista de Derecho Público*, Rubinzal Culzoni, 2020 (1) 597-606.