

## Prescripción adquisitiva de sepulcros

---

POR **BELÉN MASCI**(\*)

**Sumario:** I. Introducción.- II. Evolución fáctica y legislativa del *Ius Sepulchri*.- III. Naturaleza jurídica del *Ius Sepulchri* y su posibilidad de prescripción adquisitiva.- IV. Jurisprudencia.- V. Conclusión. Opinión del autor.- VI. Bibliografía.

**Resumen:** la veneración a los muertos subyace en los misterios del alma y ya sea que pretendamos encontrarla en el miedo a la muerte o en la justificación de la vida, lo cierto es que a través de la historia el hombre ha guardado en todas las épocas un respeto sagrado por la memoria de sus muertos. Sin embargo, la naturaleza jurídica del derecho de sepultura que tienen los particulares, ya sea en cementerios públicos o privados, ha sido siempre motivo de enconado debate y de la misma surgirá si los mismos pueden ser susceptibles o no de prescripción adquisitiva. Cuestiones que aquí intentaremos dilucidar, intentando, finalmente, dar nuestra opinión no solo desde el punto de vista exegético, sino también acorde a nuestros valores y principios vigentes.

**Palabras claves:** derecho de sepultura - naturaleza jurídica - usucapión

### *Acquisitive prescription of tombs*

**Abstract:** *the veneration of the dead underlies the mysteries of the soul, and whether we try to find it in fear of death or in the justification of life, the truth is that throughout history man has kept in all times a sacred respect for the memory of their dead. However, the legal nature of the Burial Law that individuals have, whether in public or private cemeteries, has always been the subject of fierce debate and it will*

---

(\*) Abogada, Universidad Nacional de La Plata. Esp. en Derecho Procesal Profundizado, Universidad Notarial Argentina. Esp. en Contratos y Daños, Universidad de Salamanca, España. Prof. Derechos Reales, Universidad Nacional del Noroeste de Buenos Aires.

*emerge whether they may or may not be subject to acquisitive prescription. Issues that we will try to clarify here, trying, finally giving our opinion not only from the exegetical point of view, but also according to our current values and principles.*

**Keywords:** *burial rights - legal nature - acquisitive prescription*

## I. Introducción

Desde los comienzos de las civilizaciones, la cultura humana ha honrado a los muertos y ha realizado ceremonias fúnebres para dar descanso a las almas. La veneración a los muertos subyace en los misterios del alma y ya sea que pretendamos encontrarla en el miedo a la muerte o en la justificación de la vida, lo cierto es que a través de la historia el hombre ha guardado en todas las épocas un respeto sagrado por la memoria de sus muertos (Andorno, 1998). Las cuestiones religiosas y la evolución del hombre como ser social han, sin dudas, determinado las idiosincrasias en la manera de rendir culto a los muertos y conservar dichos restos.

La evolución y consecuentes cambios en el modo y el lugar de dar descanso a los muertos fue acompañada por la evolución y cambio de las necesidades y deseos habitacionales de la sociedad. La explosión demográfica, la búsqueda de seguridad, de más contacto con la naturaleza y aún aspiraciones de mayor nivel social, entre otras motivaciones, provocaron nuevas formas de aprovechamiento común de las cosas inmuebles para satisfacción de las nuevas necesidades. Se presenció así un fenómeno en el que “de la división simple de las ciudades sobre la idea de una plaza central y cuadrículas amanzanadas a su alrededor, con quintas y chacras en las cercanías, se pasa ahora a diseños nuevos que contemplen necesidades acuciantes referidas a la contaminación ambiental, accesos para tránsito y a veces sofisticados servicios” (Highton y otros, 1987, p. 26). Es así que a la par de cambiar los gustos y necesidades habitacionales para la vida, también lo hicieron para su descanso final. En este sentido, actualmente tenemos en nuestro país cementerios públicos y privados

La inhumación de cadáveres, que desde siempre se ha realizado en nuestro país, ha generado la necesidad de traer figuras jurídicas que ordenen, legalicen, etc., las distintas relaciones jurídicas que trae aparejada nuestra idiosincrasia para el descanso eterno *post mortem*. Sin embargo, las dudas jurídicas en torno a la naturaleza jurídica del Derecho de Sepultura que tienen los particulares, se encuentren en cementerios públicos o privados, ha generado —entre otros problemas— dudas acerca la prescripción adquisitiva de los mismos.

La determinación de la naturaleza jurídica del mencionado *Ius Sepulchri* a favor de los particulares se presentó y se presenta en extremo confuso y por ello suscita igual confusión acerca de su usucapibilidad. En este sentido, buscaremos

analizar las distintas posturas jurídicas acerca de su naturaleza buscando determinar si son usucapibles o no. Para ello, comenzaremos con el análisis de sus antecedentes fácticos y jurídicos desde sus comienzos hasta la actualidad, que determinarán la naturaleza jurídica de los mismos, para luego adentrarnos en el estudio particularizado acerca de la prescriptibilidad de sepulcros.

## II. Evolución fáctica y legislativa del *Ius Sepulchri*

La naturaleza jurídica del *Ius Sepulchri* que tienen los particulares, que va a determinar su usucapibilidad o no, va a depender de si se trata de un cementerio público o privado en el cual se asienta la sepultura.

Los cementerios, que significan etimológicamente “dormitorios”, porque parece que los difuntos duermen en ellos esperando el juicio universal, son los lugares descubiertos destinados al entierro de los cadáveres y se consideraron en su origen como lugares de “asilo de la muerte” (Barraquero en su voto en el plenario Viana).

Este tipo de propiedad coparticipativa ha evolucionado y cambiado —como decíamos en la introducción— a la par de la evolución y cambios en los gustos y necesidades para la vida.

### II.1. Primera etapa

Siguiendo la tradición romana, la legislación española confió a la autoridad eclesiástica la construcción y consagración de los cementerios en terrenos inmediatos a las iglesias parroquiales. De allí que las Leyes de Indias y las Partidas atribuyeran el enterramiento de cadáveres a las iglesias y monasterios, reservándose el Estado el poder de policía indispensable para cubrir su función de resguardo de la salud pública (Highton y otros, 1987, p. 159).

Los cementerios, dado su carácter de cosa accesoria de las iglesias y de lugar sagrado, alejaron la posibilidad y necesidad de adquirir en ellos la propiedad o arrendamiento de una sepultura o sitio para enterrar los cadáveres (Barraquero, en el plenario Viana).

En esta primera etapa, como sostiene el profesor Lafaille (1944), los cementerios o lugares donde habitualmente se conservaban los restos humanos, quedaban *extra commercium*, aun respecto de quienes no recibían la sepultura sagrada, porque así dependía más que del carácter religioso, del respeto a los muertos.

## II.2. Segunda etapa

El proceso de secularización de los sepulcros comenzó en el año 1813, cuando el poder ejecutivo de las Provincias del Río de la Plata prohibió las inhumaciones en los templos y dispuso que la autoridad eclesiástica mandara formar un “panteón público”.

Sin embargo, la secularización de los cementerios se llevó a cabo ocho años después, en el año 1821, en el que mediante decreto se pusieron bajo el control de la Superintendencia de la policía, teniéndose en cuenta que “la sanidad y la comodidad del país había reclamado siempre el establecimiento de cementerios públicos”.

Los cementerios, no hay dudas, pasaron así a ser bienes del dominio público. La ordenanza municipal de capital federal N° 17.225 del año 1960 definió a los cementerios de la municipalidad de Buenos Aires como bienes del dominio público municipal.

En estas condiciones, el ministro Bernardino Rivadavia, a partir del decreto de septiembre de 1823 referido al Cementerio del Norte, impulsó la “compra y venta” de las sepulturas de particulares y la creación de preferentes, pues, como explican Prado y Rojas (1878), vendiéndose las sepulturas, preveía el ministro que se lograría que las sepulturas se adornen y cuiden con un particular esmero y, con la creación de sepulturas preferentes, se estimularía la acción pública de sus ciudadanos. Bernardino Rivadavia, con intenciones benévolas, no tendría noción de las confusiones jurídicas aún hoy vigentes generados por la utilización de la terminología de “conceder una *propiedad* sobre las sepulturas, sea temporalmente o a perpetuidad fijándose una escala en el valor” que mencionaba en dicho decreto, en cuanto a la naturaleza jurídica del derecho subjetivo que recibía el particular.

A partir de entonces, decretos y ordenanzas que regulan a los cementerios públicos hacían referencia a la “compra y venta” de sepulturas, “temporal” o “a perpetuidad”.

Es así que la legislación local generaba dudas jurídicas acerca de la naturaleza del derecho de sepultura de los particulares que adquirirían un derecho subjetivo sobre un bien público (cementerio) a título de propiedad a perpetuidad o a 100 años, dudas que no fueron disipadas por la sanción del Código Civil de la Nación velezano en 1869, que solo referenció a los mismos en el artículo 2551, y excluyó de la regulación en materia de tesoros a aquellos objetos que se encuentran en los sepulcros.

No parecía existir dubitación alguna acerca de la naturaleza jurídica de bien público del cementerio, pero sí las había acerca la naturaleza jurídica del derecho de sepulcro que tenían los particulares sobre las sepulturas que se encontraban situadas en un bien de carácter público.

A partir del año 1933, haciéndose eco tal vez de las discusiones jurídicas en torno al *Ius Sepulchri*, la legislación local de la ciudad de Buenos Aires comenzó a tratar el tópico acerca de las transferencias de sepulturas a particulares de modo distinto al utilizado hasta esa fecha, que había generado posturas jurídicas erróneas; así fue con la ordenanza N° 5343 de ese año, que estableció que las urnas que se utilicen en los cementerios solo podían ser vendidas por la municipalidad (artículo 1). De esta manera, comenzaría a esclarecerse el panorama y definitivamente se produciría en el año 1973, con la ordenanza N° 27.590, que estableció en su artículo 1 que “en los cementerios de la Capital Federal que sean bienes del dominio público municipal, los particulares no tienen sobre las sepulturas otros derechos que los que deriven del acto administrativo municipal que los otorgó, **sin que, en ningún caso, tales actos administrativos importen enajenaciones**”. Estas ordenanzas sin dudas marcan un antes y un después, atento a que las mismas producen un giro total eliminando toda referencia de “venta a perpetuidad” y “propiedad”, a las que hacían históricamente referencia las primigenias ordenanzas aludidas *supra*.

Las ordenanzas N° 5343 y 27.590 fueron abrogadas en el año 2014 por la ley N° 4977 de la legislatura de la ciudad de Buenos Aires acerca del “Régimen Jurídico y Poder de Policía en materia mortuoria en los cementerios”, que, en igual sentido a las mencionadas ordenanzas, establece en su artículo 4 que

En los cementerios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que sean bienes del dominio público del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los particulares no tienen sobre las sepulturas otros derechos que aquellos derivados del acto administrativo que los otorgó, sin que, en ningún caso, tales actos administrativos importen enajenaciones o transmisiones de dominio. Los Cementerios pertenecen al dominio público sin más distinción de sitios que los destinados a sepulturas, nichos, bóvedas, panteones, osarios y cinerarios sin que ello genere derecho real alguno.

Hasta aquí conocemos ahora cuáles son las normas que rigen al Derecho de Sepulcros que se encuentran en los cementerios públicos. Si bien la normativa hace referencia a la Ciudad de Buenos Aires, la misma seguramente ha sido modelo para las distintas municipalidades en cuanto la regulación de los sepulcros.

### II.3. Tercera etapa

A la primera secularización de los cementerios que pasaron a ser de religiosos a públicos, se le agrega lo que es llamado una segunda secularización, con el nacimiento de los cementerios privados. Según el profesor Lorenzetti (1991), “la cuestión de los sepulcros privados revela una segunda secularización; la primera al separarse de la Iglesia y la segunda al desvincularse del Estado” (p. 2).

Como venimos sosteniendo en la introducción, la sociedad moderna comenzó a tener distintos gustos y necesidades para el descanso eterno. Dichos gustos y necesidades se tradujeron en necesidades de estética y mayores servicios, que comenzarían en los estratos sociales más altos y luego se generalizaron y alcanzaron más estratos sociales. El nacimiento de los cementerios privados nació por estrictas razones de orden sociológico.

Highton y otros (1987) expresan que su creación obedeció a dos causas: por un lado, la insuficiencia de los cementerios públicos y el desinterés estatal en la creación de otros y, por el otro, la necesidad de ciertos estratos sociales de contar con enterratorios que cubran sus expectativas en cuanto a la calidad de servicio, exclusividad del lugar, etc.

Es así que nacieron los cementerios privados, organizados como un tipo de propiedad coparticipativa en la cual una empresa con fines de lucro se dedica a prestar el servicio de inhumación de cadáveres en lo que son usualmente los cementerios parques, en donde se cumple con patrones de estética acordes con las nuevas exigencias sociales.

La finalidad del negocio es obtener un lugar para el descanso eterno de varias personas; “(...) el contratante no busca, ni le interesa, participar en la gestión del complejo, ni tampoco, para cuando vaya a ser su ocupante, dejar esta carga a sus herederos” (Reina Tartiere, 2004, p. 51).

Como explica la profesora Tranchini, fácticamente, estos emprendimientos implican una situación jurídica comunitaria de índole funcional que se desenvuelve en un área de extensión territorial limitada, regida por un plan urbanístico especial e integrada por partes privativas —unidades funcionales, parcelas o sectores de estas— y partes, cosas y servicios comunes o de uso común, vinculadas indisolublemente, en el que las primeras tienen el destino de albergar los restos mortales y las segundas están conformadas por espacios circulatorios y áreas destinadas a espacios verdes, oratorio y servicios de enterramiento, manutención e, incluso, crematorios (Tranchini, 2010, p. 372).

Frente a esta realidad insoslayable, en la provincia de Buenos Aires se dicta, en el año 1978, el decreto-ley 9094/78 —modificatorio de la ley orgánica de las municipalidades— que “autoriza el establecimiento de cementerios privados, siempre que estos sean admitidos expresamente por las respectivas normas de zonificación y por los planes de regulación urbana (...)”.

Sin embargo, la normativa provincial no estableció el encuadre jurídico ni de los cementerios privados ni del derecho de sepultura, mucho menos lo hizo la ley 17.711 en el Código Civil, que no hubiese tenido excusa alguna para hacerlo, como sí en los cementerios públicos, por ser una materia de derecho privado. Así, ante este vacío legislativo, la realidad fue la encargada de ir delineando este derecho. Estaban quienes se inclinaban por considerar a los sepulcros dentro del ámbito de los derechos reales y quienes los incluían dentro de los derechos personales. En el primer grupo se los ha incluido como derecho real de usufructo, uso, de habitación, de condominio, de servidumbre, de propiedad horizontal y de superficie; dentro de este grupo también hay quienes propiciaban la creación de un nuevo derecho real autónomo. En el segundo hubo casos en donde adquirieron la forma de un comodato, de una locación, de una sociedad, o un contrato innominado.

Jornadas, proyectos legislativos, y en general la doctrina mayoritaria se inclinó por incluir al derecho de sepultura en el ámbito de los derechos reales, dejándolos fuera del ámbito de los derechos personales, pues, como expresa Abreut de Begher (2001), ello así por cuanto los derechos reales ofrecen mayor garantía y seguridad a los particulares —relación directa o inmediata entre el titular del cementerio y el titular de la sepultura—, son oponibles *erga omnes*, la posibilidad de la anotación registral, etcétera.

Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil en vista a la teoría general de los derechos reales, sus fuentes y máximas fundamentales, han sido contrarios en ver en el derecho de sepultura que tienen los particulares un nuevo y autónomo derecho real. Así, las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 1987, las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil del año 2009 y las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil del 2013, todas en igual sentido, han expresado que “cualquier modificación al Código Civil en materia de derechos reales debe respetar el principio del *numerus clausus*, por lo que la introducción de nuevos tipos debe hacerse con suma prudencia”; “La creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el ‘*numerus clausus*’ y sólo deben crearse nuevos tipos cuando existe la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación fáctica en las categorías existentes”; “El límite primario y fundamental de los derechos reales es el ‘*numerus clausus*’ y sólo deben crearse nuevos tipos cuando exista la imposibilidad estructural de encuadrar los fenómenos económicos - sociales en los

derechos reales existentes”. En particular, sobre en qué derecho real debía incluirse al derecho de sepultura, en 1993, en las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil incluyeron a las nuevas formas de propiedad —en la que está el derecho de sepultura— en la tipicidad del derecho real de propiedad horizontal; en el 2009 en las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil de *lege ferenda*, se dijo “El cementerio privado debe estructurarse como derecho real privatístico sin perjuicio de las restricciones y límites de naturaleza administrativa en función de su particular afectación” —por mayoría—. En igual sentido, la mayoría de proyectos de código civil incluyeron al derecho de sepultura dentro de los tipos de los derechos reales existentes.

Lamentablemente, el Código Civil y Comercial de la Nación no sigue a las posiciones mayoritarias esgrimidas, que debían ser antecedentes fundamentales a tener en consideración, y menoscabando la teoría general de los derechos reales, en cuanto a la prohibición de la creación arbitraria de derechos reales, trae al cementerio privado como un nuevo derecho real autónomo (artículo 1887 inc. f CCiv. y Com.), sobre cosa propia (artículo 1888 CCiv. y Com.) y un derecho de sepultura que tendrían los particulares de dudosa naturaleza jurídica (artículo 2112 CCiv. y Com.), como veremos luego.

### **III. Naturaleza Jurídica del *Ius Sepulchri* y su posibilidad de prescripción adquisitiva**

Hasta acá hemos visto cómo el *Ius Sepulchri* tiene una diversa regulación y tratamiento según si la sepultura se encuentra ubicada en un cementerio público o en uno privado. La regulación del mismo, se trate en uno u otro caso, genera dudas acerca de su naturaleza jurídica, que se traducen en las inquietudes que genera su posibilidad o no de usucapibilidad.

#### **III.1. *Ius Sepulchri* en cementerios públicos**

Aquí el punto de partida son las ordenanzas municipales de la Capital Federal, que hasta 1973 hacían referencia a la “venta a perpetuidad y o temporal”. Los títulos constitutivos de los derechos de sepultura, al hacer referencia a la “venta a perpetuidad”, llevaron a diversas confusiones acerca de la naturaleza del derecho de sepultura que tienen los particulares en los cementerios públicos. Como expresan Highton y otros (1987), la utilización de los términos “compra y venta” llevó erróneamente a sostener que se trataba de una propiedad civil. Así, surgiría una primera corriente civilista para la cual “la naturaleza jurídica del derecho del titular de una bóveda constituye una propiedad sui generis sometida a un régimen jurídico propio y especial fundado en los fines y sentimientos morales o religiosos que inspiran el acto de su adquisición o constitución” (Salvat, 1927, p. 751). Dentro de

esta corriente se ha enrolado la jurisprudencia que ha aceptado la usucapibilidad de los sepulcros bajo fundamentos del derecho civil. Es así que inevitablemente tenemos que citar al plenario de las Cámaras Civiles de la Capital, en autos “Viana, María A., y otros” del 21 de agosto de 1942, que determinó la usucapibilidad del derecho de sepultura con las siguientes premisas de derecho privado:

- A) El particular no celebra una concesión propiamente dicha, sino un contrato común que, se trate de un bien del dominio municipal público o privado, está sujeto en el país a las disposiciones del código civil y de las leyes especiales.
- B) Los cementerios son bienes privados del Estado, pues las primeras leyes que se dictaron disponían la venta de las parcelas para construir sepulcros y que tales ventas implicaron una desafectación del respectivo bien público.
- C) Los derechos del titular del sepulcro constituyen un derecho de propiedad civil, porque, conforme la normativa local, pueden comprarse y venderse; los particulares tienen un dominio civil.
- D) Si el dominio de las sepulturas se puede adquirir por el contrato de compra-venta, puede legalmente adquirirse —también— por prescripción, porque una cosa está fuera del comercio cuando su dominio no puede adquirirse por ningún título.
- E) De ahí la admisibilidad legal de la prescripción de los sepulcros, desde el momento que no se opone ninguna razón de orden jurídico o moral (voto Barraquero).

El presente plenario, que data de 1942, si bien es plausible en cuanto ha tratado en extenso los antecedentes históricos de los cementerios públicos y ha tratado el tema de la usucapibilidad de igual forma, lo hace bajo fundamentos jurídicos no vigentes actualmente y totalmente superados. Citar al plenario Viana para establecer la usucapibilidad de los sepulcros se torna inadmisibile.

El plenario dice que el derecho de sepulcro sería una propiedad civil porque los títulos constitutivos hacían referencia a la “compra y venta de sepulcros”. Sin embargo, se ha sostenido la impropiedad de tales términos porque las leyes locales refieran a la venta temporal o a perpetuidad y uno de los caracteres del dominio es la perpetuidad; asimismo, si se hubiera tratado de una venta su titular tendría el *ius abutendi*, mientras que el dueño de la sepultura no puede servirse para otro uso que el indicado (Highton y Otros, 1987). En la misma línea, Marienhoff (2007) dice que al emplearse la palabra “venta” se utilizó un término impropio porque no

se trataba de venta alguna, sino de una concesión de uso sobre una dependencia del dominio público y que las instituciones jurídicas no dependen del nombre que se les dé, sino de sus elementos constitutivos, de su substancia. Asimismo, que el empleo de dichas expresiones improcedentes ha de haber respondido a que, en aquella época, aparte de que el léxico del derecho administrativo estaba muy poco divulgado, sus principios tampoco eran conocidos por todos.

Pretender que exista una propiedad de derecho civil *sui generis* en el derecho de sepultura que adquieren los particulares atenta con la teoría de los derechos reales, que tiene como máxima que la creación de nuevos derechos reales —salvo que lo sea por ley nacional del congreso, cosa que no sucedería en el caso que sería una norma local— o la modificación de los existentes (la propia naturaleza particular ha hecho que jurisprudencialmente tenga notas distintas al derecho real de dominio) conlleva a su nulidad (artículo 1884 CCiv. y Com.). Como dice Spisso (2001), las incongruencias de la doctrina civilista son tales que resulta imposible reconstruirla sobre fundamentos coherentes respetando las bases de nuestra organización constitucional. Si se parte del supuesto de que nos encontramos ante un derecho real de dominio, la inaplicabilidad al caso de los sepulcros de diversas normas del Código Civil no parece tener justificación legal. Si se afirma que se trata de un derecho de dominio especial limitado por la naturaleza particular de los sepulcros, que torna inaplicable determinadas disposiciones del Código Civil, no parece tener justificación legal, pues normas de orden local estarían avanzando por sobre el citado código, en abierta transgresión a lo que dispone el artículo 31 de la Constitución Nacional.

Además, los títulos constitutivos a partir del año 1973 terminaron aclarando que “los particulares no tienen sobre las sepulturas otros derechos que los que deriven del acto administrativo municipal que los otorgó, **sin que, en ningún caso, tales actos administrativos importen enajenaciones**”. Por lo que si había dudas acerca de la interpretación de la letra de las ordenanzas locales que hacían referencia a “compra y venta”, la misma echó por tierra las interpretaciones acerca de que pudiera de tratarse una propiedad civil en los casos de venta a la perpetuidad o a 99 años, por lo que los particulares no pueden alegar tener una propiedad civil como si se tratase de un nuevo derecho autónomo, bajo pretexto del artículo 7 del CCiv. y Com., invocando que el título constitutivo del derecho del sepulcro es anterior a 1973, porque la interpretación que se debe realizar de aquella terminología se encuentra zanjada y los titulares del derecho de sepulcro cuyos títulos constitutivos datan a partir del 1973 directamente no pueden invocar tener una propiedad civil en tanto la ley es clara en cuanto se tienen los derechos que surgen de una concesión que realiza el Estado al particular.

En segundo lugar, los fundamentos del plenario Viana se encuentran superados porque actualmente es criterio totalmente aceptado (Lafaille, 1944; Highton y otros, 1987) que el cementerio público es un bien público del estado en los términos del artículo 235 inc. *F in fine* del CCiv. y Com. —“(...) cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común”— y no privado, como en el plenario Viana se sostiene. De hecho, se entiende que el código velezano no trató la cuestión que atañe a los mismos por entender que era materia del derecho administrativo local y ajeno al derecho civil. En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, ya en el año 1925 —antes que el mencionado plenario— en los autos caratulados “Bourdieu, Pedro E. v. Municipalidad de la Capital Federal”, además de ni más ni menos haber definido el término propiedad, en cuanto a lo que aquí interesa estableció el carácter de bien público de los mismos y que el derecho de sepultura nace por una concesión del Estado:

Los derechos emergentes de una concesión de uso sobre un bien del dominio público (derecho a una sepultura), o de las que reconocen como causa una delegación de la autoridad del Estado a favor de los particulares (empresas de ferrocarriles, tranvías, luz eléctrica, teléfonos, explotación de canales, puertos, etc.) se encuentran tan protegidos por las garantías consagradas en los arts. 14 y 17 de la Constitución como pudiera estarlo el titular de un derecho real de dominio (p. 11).

Por eso, a partir de este famoso *leading case* y con aceptación de toda la doctrina nacional (con la excepción del voto mayoritario en el plenario Viana), no hay dudas que el derecho de sepultura que tienen los particulares en cementerios públicos nace a partir de una concesión —cuestión como vimos que queda ratificada por la ordenanza del año 1973— y que el cementerio público es un bien público —valga la redundancia—.

Para Borda (2012), la concepción de que el derecho a la sepultura es simplemente una concesión otorgada por el Estado a un particular sobre una porción de un bien del dominio público encuentra algunas objeciones principalmente cuando “la concesión es a perpetuidad” y entiende que, tal como está configurado a través de nuestra jurisprudencia, es un régimen híbrido que participa de algunos caracteres del régimen de la propiedad (el carácter de perpetuidad —aunque pueda ser temporaria—, la enajenabilidad, entre otros) y del régimen de las concesiones administrativas (es un servicio público, que el terreno es del dominio público del Estado, que el origen del derecho es un acto del poder concedente, etc.). Expresa que, tratándose de concesiones temporarias, el derecho del usuario se tipifica más claramente como una concesión del Estado. Dichas objeciones que menciona el autor a partir de 1973 no tienen vigencia, y la actual ley N° 4977 de 2014, de la legislatura de la ciudad de Buenos Aires, acerca del “Régimen Jurídico y Poder de Policía en materia mortuoria en los cementerios”, que abroga a la primera, es clara

en cuanto a que la concesión es siempre por un plazo determinado (artículo 31 y cctes.) y que de ninguna manera implica una enajenación (artículo 4).

Recapitulando: hasta aquí llegamos a la conclusión de que los fundamentos del plenario Viana en cuanto la posibilidad de usucapibilidad de los sepulcros se encuentran obsoletos, porque no quedan dudas que es el cementerio público es un bien público; que el Estado como titular del mismo otorga al particular una concesión y que es imposible por ello que el titular del derecho de sepultura que tiene un particular en el cementerio público tenga una propiedad civil *sui generis* que pueda usucapir bajo tales premisas. Las respuestas acerca de la naturaleza jurídica del derecho de sepulcro que tienen los particulares en un cementerio público, y su posibilidad de usucapibilidad, se deberán encontrar en el derecho administrativo y no en fundamentos privatistas totalmente superados. Expresa el profesor Marienhoff (2007) que el régimen jurídico de los cementerios y sepulturas es, esencialmente, publicístico, de derecho administrativo, y tal es lo que ocurre tratándose del cementerio en sí mismo, considerado como bien dominical, y de las relaciones entre el concedente —estado— y el concesionario, titular de la sepultura; las subsidiarias relaciones entre el titular de la sepultura y los terceros, si bien pertenecen al derecho privado, solo pueden llevarse a cabo dentro de lo que permitan las normas o principios de derecho administrativo que rijan la respectiva concesión.

En este sentido, se ha afirmado que esta concesión de uso que tienen los particulares sobre las sepulturas, que es bilateral, origina a favor de los mismos un derecho real administrativo, pues los derechos reales previstos por el Código Civil y Comercial no pueden tener por objeto bienes del dominio público (Kiper y Otero, 2017). De acuerdo con esta teoría, el titular de una concesión de uso sobre el dominio público tiene sobre este un derecho de goce de naturaleza real, no obstante ello el carácter de inalienable de los bienes públicos (Marienhoff, 2007). Las cosas del dominio público solo en cuanto a su dominio (nuda propiedad) están fuera del comercio, siendo imprescriptibles, pero no ocurre lo mismo con el uso de dichas cosas. Se podrá adquirir por prescripción el uso de tales bienes y no su dominio (Marienhoff, 2007).

Aceptando que el derecho de sepultura es un derecho real administrativo, se entiende que no hay razón alguna para rechazar la prescripción como medio de adquirir el derecho especial o privativo de uso sobre cosas dominicales (Marienhoff, 1936). Sin embargo, dicho autor llega a concluir que la usucapibilidad procederá en la medida que la procedencia de la prescripción esté expresamente consentida o admitida por la ley respectiva y, en el caso, es existente dicha ley o norma, y se tornan imprescriptibles porque no es posible aplicar subsidiariamente el principio general de derecho civil, puesto que las cosas del dominio público

solo son comerciables en los términos del derecho público y no en los del derecho privado (Marienhoff, 2001).

Kiper y Otero (2017) discrepan con Marienhoff en cuanto a este último punto, expresando que nada obsta a que un derecho real administrativo pueda ser adquirido por prescripción, en tanto una ley especial no lo prohíba o se trate de bienes públicos no susceptibles de ser usados por los particulares. Tratándose de una suerte de derecho real administrativo, lo que corresponde es aplicar por analogía, en cuanto sean compatibles, las normas del Código Civil y Comercial que sí regulan la prescripción adquisitiva. En igual sentido, Alterini (2018) expresa que, si se concluye que la naturaleza jurídica del derecho sobre el cementerio público es la de un derecho real administrativo, al que analógicamente pueden aplicarse algunas disposiciones del derecho civil, es coherente reconocer que puede ser adquirido por la vía de la prescripción (p. 524).

Para Highton y otros (1987), aun aceptando que el particular tiene un derecho real administrativo, entiende que el mismo no es de uso, sino que, en el supuesto de sepulcros, la concesión da lugar al nacimiento de un derecho real administrativo de superficie que comprendería tanto la bóveda (derecho a sobreelevar) como la sepultura (derecho a utilizar construcciones subterráneas y utilizar el subsuelo).

En este último caso, entiendo que, por aplicación analógica de las normas del derecho civil, si se tratara de un derecho real administrativo de superficie, el mismo no podría ser usucapido por la prescripción larga veinteñal (artículo 2119 CCiv. y Com.).

### **III.2. *Ius Sepulchri* en cementerios privados**

Entrando ahora sin hesitación alguna en el ámbito del derecho privado, el punto de partida es la regulación que el Código Civil y Comercial de la Nación brinda acerca del *Ius Sepulchri*. El Código Civil y Comercial de la Nación trae al cementerio privado como un nuevo derecho real autónomo (artículo 1887, inc. f, CCiv. y Com.), sobre cosa total o parcialmente propia (artículo 1888 CCiv. y Com.) y un derecho de sepultura que tendrían los particulares de dudosa naturaleza jurídica (artículo 2112 CCiv. y Com.). En este sentido, establece un sistema confuso y totalmente reprochable, porque se ha optado por regular al conjunto (el inmueble privado que se va a afectar al destino de cementerio) cuando el enfoque de la regulación debiera haber sido desde el punto de vista del derecho de sepultura que adquiere el particular en un cementerio privado. Como expresa el profesor Kiper (2017), “en rigor, el inciso f del artículo 1887 debió referirse al derecho de sepultura” (p. 809). Muy por el contrario, el derecho de sepultura se encuentra simplemente mencionado en un simple artículo (artículo 2112 CCiv. y Com.), en

el que se hace referencia a que “al derecho de sepultura sobre la parcela se le aplican las normas sobre derechos reales.” De dicho artículo parecería que surge un nuevo derecho real autónomo, el cual, sin embargo, no se encuentra enumerado en el *numerus clausus* que trae el artículo 1887 (que solo enumera al conjunto sobre el que se asienta, cementerio privado), sin una estructura legal definida (artículo 1884 CCiv. y Com.) y, en general, sin ninguna norma estatutaria que regule un supuesto nuevo derecho, que solo se nombra. La dificultad en crear un nuevo derecho real —como nos explica el profesor Briz Santos Jaime (1973)— radica en que ha de tener un contenido concreto, en alguna forma deducido de un precepto legal de carácter coactivo, lo que la doctrina alemana denomina “fijación de tipo” y que efectivamente limita en este respecto notablemente la autonomía de la voluntad (p. 22). Aún la redacción del artículo 2112 dice que se le aplican las normas de los derechos reales, generando así una naturaleza híbrida, porque, si realmente fuese un derecho real, la aclaración realizada sobre la naturaleza de las normas que se le aplican caería al vacío. Es más, no sería arriesgado presumir que, respecto de ese dudoso derecho real, rondaría la nulidad que predica el artículo 1884 CCiv. y Com. (Causse, 2016). Lamentablemente, como expresa el profesor Alterini (2012), “(...) no se clarifica de ningún modo en el capítulo de los cementerios privados que tipo de derecho tienen cada uno de los titulares sobre las distintas parcelas, lo que genera la posibilidad de distintas interpretaciones igualmente válidas” (p. 144).

Para Kiper (2017), pese a las deficiencias legislativas que él mismo reconoce, el Código Civil y Comercial trae un derecho real autónomo y principal de sepultura, con carácter mixto, siendo el derecho de sepultura un derecho real sobre cosa propia:

(...) El derecho de los adquirentes de las parcelas que serán utilizadas para inhumar cadáveres parece más bien un derecho sobre cosa ajena, ya que el dueño —o en su caso los condóminos— no dejan de serlo por el hecho de la afectación (...). Podría interpretarse que se asemeja al derecho de superficie. Aquí una persona es dueña del terreno afectado a cementerio, y muchas otras tendrían un derecho real sobre cosa propia sobre el espacio destinado a sepultura (normalmente bajo el suelo), complementando con el derecho de uso de sector de sectores de aprovechamiento común, que pertenecen al dueño del terreno (p. 810).

Para Cossari (2016), el derecho de sepultura que tienen los particulares en un cementerio privado se trata de un derecho real sobre objeto propio:

Se trata de un derecho real sobre cosa propia, no porque lo diga el artículo 1888, sino porque respecto a la parcela del sepulcro puede pre-

dicarse un derecho sobre cosa propia e incluso si el sepulcro o sepultura estuviere aun sin construir no encontramos repugnancia en considerar la misma como cosa propia tal como acontece en el caso del art. 2077 referente a conjuntos inmobiliarios aun cuando la unidad no se hallase construida o en proceso de construcción (p. 125).

Saucedo (2014) entiende que es un derecho real autónomo y principal sobre cosa parcialmente propia. Así explica:

El nuevo derecho no recae sobre el cementerio como tal, sino sobre las parcelas que surjan de su fraccionamiento interno, destinadas a sepultura. La sepultura, es un derecho real inmobiliario sobre cosa parcialmente propia (la parcela, pero no el resto del complejo y sus instalaciones comunes); es principal, y no accesorio, pues no depende de otra prerrogativa para existir como tal; es registrable, atento a lo dispuesto por los artículos 1890 y 2106 y se ejerce por la posesión (conf. artículo 1891) (p. 684).

Sabene y Panizza (2016) sostienen:

Estamos en presencia de dos derechos reales, distintos entre sí, pero vinculados en su esencia, dado que el derecho real de sepultura no existe si previamente no se afectó el inmueble al derecho real de cementerio privado, y este último solo existe para hacer posible el surgimiento del primero, puesto que nadie afecta un inmueble a un cementerio privado si no tiene en miras comercializar las parcelas. El cementerio privado se trata de un derecho real sobre cosa propia y el derecho real de sepultura es sobre cosa ajena (p. 2).

Por último, es por demás interesante la interpretación realizada por el profesor Alterini (2018), para quien no es posible entender que hay dos derechos reales (el de cementerio privado y el derecho real de sepultura); por el contrario, entiende que primero habrá un “estado de cementerio privado”, que existe cuando se afecta mediante escritura pública el terreno a cementerio privado y luego nacerán los derechos reales de cementerio privado en cabeza de los adquirentes de las parcelas con sus transferencias, todo ello a las veces de lo que sucede con la propiedad horizontal. “La titularidad real del afectante sobre el inmueble asiento del cementerio desaparece para dar nacimiento al derecho real que nos ocupa. Desde este alumbramiento el derecho del afectante queda confinado a las parcelas que no hubiera transmitido y sobre ellas su derecho será el mismo que exhiben los adquirentes con relación a las parcelas transmitidas: el derecho real de cementerio privado” (Alterini, 2018, p. 516).

Vemos como en general la doctrina autorizada le reconoce el carácter de derecho real al derecho de sepultura. Sin embargo, no podemos dejar de soslayar que la afirmación de que se trata de un derecho real autónomo infringe la teoría de los derechos reales como hemos visto supra. Es sobreabundante que afirmemos que el régimen de los derechos reales se caracteriza por ser de orden público y precisamente la carencia de normas estatutarias conllevan a esta normativa errática y dudosa.

Aceptando el carácter de derecho real del derecho que adquieren los particulares, para los autores que sostienen que se trata de un derecho real principal el mismo se tornará usucapible en los términos de los artículos 1897 (“La 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”) y 2565 (“Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes”). El profesor Kiper, en su *Tratado de Derechos Reales* (2017), expresa que “sólo podrá ser usucapido mediante la usucapión larga” (p. 811); sin embargo, entiendo que, si el mencionado autor asemeja la sepultura a la superficie, este último no se puede usucapir veinteñalmente (conf. artículo 2119). Para Saucedo (2014), teóricamente es posible la adquisición del derecho real de sepultura por usucapión, atento a su condición de potestad real que se ejerce por la posesión (p. 685). Sin embargo, expresa:

Empero, es difícil que este caso se verifique en la práctica en los cementerios privados, especialmente respecto de terceros totalmente ajenos al complejo, que practiquen inhumaciones en parcelas vacías a espaldas del propietario o administrador. En cambio, sí puede ser factible la prescripción adquisitiva que uno de los cotitulares del derecho real de marras pueda practicar contra los restantes, impidiéndoles el ejercicio de las facultades inherentes a esa prerrogativa, o cuando aquellos se desentiendan de sus deudos y no asistan al camposanto ni participen en el pago de las expensas y demás erogaciones derivadas de su mantenimiento (pp. 685-686).

Con ello está conforme también el profesor Kiper (2017, p. 811).

Para quienes es un derecho real subordinado a la existencia de otro (Sabene y Panizza), no lo podrá ser porque solo son usucapibles los derechos reales principales (artículo 2565 CCiv. y Com.).

#### **IV. Jurisprudencia**

La jurisprudencia mayoritaria ha establecido la procedencia de la usucapibilidad de los sepulcros que se encuentran en cementerios públicos. Desde antaño primaron los fundamentos del plenario “Viana, María A. y otros” (21/08/1942),

que sentó la doctrina según la cual “las sepulturas son susceptibles de ser adquiridas por la prescripción desde que reconocen como título originario una adquisición por venta otorgada por la Municipalidad de la Capital”. Pero, como viéramos, aun habiendo sido jurídicamente superadas las premisas del dicho plenario, actualmente el mismo sigue siendo objeto de cita por los tribunales nacionales a la hora de expedirse acerca de la usucapibilidad de sepulcros.

En los últimos años, a la par de seguir mencionando al referido plenario como antecedente a la procedencia de la usucapibilidad, la jurisprudencia tiene como premisa mayoritarias que, entendiendo al derecho de sepulcro de cementerios públicos como un derecho real administrativo, estos pueden usucapirse mientras que no haya una ley especial que lo prohíba; asimismo, entienden que tratándose de una suerte de derecho real administrativo, lo que corresponde es aplicar por analogía, en tanto sean compatibles, las normas del Código Civil y Comercial, que sí regulan la prescripción adquisitiva. Se observa, asimismo, que, en la mayoría de los casos planteados judicialmente, fallecido el titular de una bóveda omite la denuncia del bien en el juicio sucesorio y va pasando el tiempo, siguen falleciendo los herederos y se incurre en la misma omisión, hasta que llega un momento en que se torna prácticamente imposible seguir el hilo de la cadena de transmisiones. La única forma de obtener el título en sentido instrumental consiste en recurrir a la acción de usucapición, que promoverán aquellos sucesores que efectivamente hayan ejercido por sí —o a través de sus antecesores— la posesión de la bóveda durante el término legal. En esos casos, los sentenciantes han optado por su procedencia (Expte. N° 30.257-2008 - “P. J. E. y Otros c/ L. C. y Otros s/ Prescripción Adquisitiva”, CNCiv., Sala H, 14/11/2019; “O’ Sullivan, Ana María c/ Villamarín, José”, CNCiv., Sala H, 13/06/1997, La Ley Online AR/JUR/2491/1997; CNCiv., Sala F, “Azzaretto, Ricardo c/ Propietarios Bóveda No. 6 del No. 51, Sec. 13ª Recoleta”, del 6/12/2007, la Ley Online AR/JUR/10412/2007; “E. M. C. c/B. B. s/ prescripción adquisitiva”, CNCiv., Sala C, 20/12/2018; Sala F, “A., R. c/ Propietarios Bóveda No. 6 del No. 51, Sec. 13ª Recoleta”, 6/12/2007, la Ley Online AR/JUR/10412/2007; Sala F, “M., M. C. c/ M., L. sus sucesores”, 1/9/2003, JA 2003-IV, 89; “Dollera, Juan Carlos vs. Spurr, Matilde s. Prescripción adquisitiva”, CNCiv, Sala H, 28/06/2018, Rubinzal Online; RC J 5183/18, entre muchos otros).

Con respecto al derecho de sepulcros que se encuentran en cementerios privados, no se observa aún una doctrina judicial acerca de ello. No obstante, me animo a decir que, dado que uno de los tapujos para sostener la prescriptibilidad de los derechos de sepulturas en cementerios públicos fue su naturaleza jurídica, siendo que en el caso del *Ius Sepulcri* en los cementerios privados es casi unánime la posición doctrinaria acerca de que se trata de un derecho real principal, no hay dudas que se establecería su usucapibilidad, de reunirse los requisitos para la misma.

## V. Conclusión. Opinión del autor

De las investigaciones aquí realizadas surge claramente que, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria ha querido aceptar la usucapibilidad de los sepulcros. En el caso de los cementerios públicos, muchas veces con fundamentos fuera de lógica y sustentos jurídicos sólidos, incluso citando un plenario —que, aunque reitero, actualmente es plausible a los fines históricos y por haber sido el primero en tratar el tema *in extenso*— tiene fundamentos obsoletos. En el caso de los cementerios privados, yendo en contra de la teoría de los derechos reales vigente.

Más allá del empeño realizado por los juristas para admitir su procedencia realizando acrobacias jurídicas —por así decirlo—, bajo mi punto de vista es difícil pensar en establecer como regla general la procedencia de la usucapición de sepulcros. Como cuestión fáctica, para que el particular pueda hacer actos posesorios y en particular la inhumación de un cadáver (que conforme la doctrina sería el acto posesorio más importante) (1), ello sería imposible sin la correspondiente autorización de la policía mortuoria y administrador del conjunto, quien en el cementerio privado debe llevar un registro de inhumaciones y titularidad (artículo 2109 CCiv. y Com.). Tampoco en el caso de cementerios públicos, donde la Dirección General de Cementerios fiscaliza todo lo relativo a inhumaciones y movimiento de cadáveres, restos o cenizas (artículo 8 y cctes. de la ley 4979/14). En igual sentido han expresado los profesores Saucedo y Kiper para los cementerios privados, pero aquí se hace extensivo a todo tipo cementerio. Aun así, los hechos demuestran que en la práctica ha procedido la usucapición de sepulcros, basta para ello ver la copiosa jurisprudencia que lo avala. Los ingenios para realizar actos posesorios sobre los sepulcros se presentan como una realidad insoslayable que ha hecho a la procedencia del instituto.

Sin embargo, aunque el análisis exegético de las normas ha traído argumentos legales para sentenciar acerca de la usucapibilidad de los sepulcros, no podemos dejar de reconocer la existencia del derecho potencial o concentrado en principios, valores o derechos humanos.

Como expresa el profesor Vigo (2012), con cita a Alexy:

La validez de una norma jurídica no se limita —como con claridad lo ha postulado Alexy— a un análisis autoritativo, sistémico o de eficacia, sino que debe incluir un control ético dado que si ella incurre en una “injusticia extrema” los jueces no la pueden dar por existente en el derecho, e incluso, el derecho a la objeción de conciencia confirma el sentido personalista del actual derecho (p. 207).

---

(1) Ver Díaz de Guijarro.

En este sentido, no podemos olvidar los valores y principios que reinan acerca del culto y respeto por los restos humanos para su descanso eterno, socialmente aceptados desde antaño. La naturaleza especial del derecho de sepulcro, que reviste sentimientos profundos de sus titulares que tienen a sus seres queridos inhumados en los cementerios, me convence acerca de la improcedencia de su usucapibilidad cuando los mismos se encuentren ocupados (2). Así se ha pronunciado parte de la doctrina nacional: “El sepulcro, dado su peculiar destino, debe quedar fuera de la institución de la prescripción, porque los actos posesorios que sobre él pueden ejercerse implican un agravio a sentimientos profundos” (Highton y Otros, 1987, p. 167; Lafaille, 1944, p. 166; Abreut de Begher y Espinosa de Benincasa, 2001; Botassi, 2001, p. 5; entre otros).

Es por ello que entiendo inadmisibles que pueda proceder la prescripción adquisitiva cuando la sepultura se encuentre ocupada con restos humanos, pues en este supuesto se conculcarían a todas luces los valores vigentes. La inhumación de cadáveres —cuyos fundamentos, además de higiene, es principalmente la veneración y respeto de los mismos— es incompatible con la situación de que un tercero venga a realizar actos posesorios (¡principalmente inhumar otro sujeto!) cuando la sepultura se encontraba ya ocupada; aún en los casos —como se vio en el acápite de jurisprudencia— en donde los restos preexistentes sean de familiares de quien pretende usucapir con la sepultura de un “nuevo” cadáver —acto posesorio principal—, pues la “planificación del descanso *post mortem*” alcanza, además de la elección de inhumación en un cementerio público o uno privado con determinadas características, con quien compartir la sepultura.

Distinta sería la situación de que la sepultura se encuentre desocupada, situación poco probable en los cementerios públicos por la saturación de cadáveres existentes, pues en esos casos no habría objeciones morales ni éticas para su procedencia.

Es por estos fundamentos mi convencimiento acerca de la no usucapibilidad de sepulcros cuando los mismos se encuentren ocupados por los restos humanos de su anterior titular. El instituto de la prescripción adquisitiva tiene como fundamento la función social de la propiedad, que debe incrementar la riqueza de la colectividad, por eso la ley premia a quien hace que el bien rinda utilidad, aunque no sea el propietario; en el caso de sepulturas ocupadas, la función social de la misma está totalmente cumplida.

---

(2) En el fallo de la Cámara Civil y Comercial de La Plata, sala I, 29/05/1986 “Gómez María L. c. Gil Modesto y otros” en ED, 139 (p. 652), se estableció la procedencia de la usucapibilidad de un sepulcro que no se encontraba vacío.

Una adecuada técnica legislativa impone que las leyes sean claras, concisas, con lenguaje simple y directo, que se procure armonizar el lenguaje técnico con el habla natural u ordinario de la comunidad. En el presente tópico no hay normas claras acerca de la real posibilidad de usucapibilidad de los sepulcros, y los valores y principios vigentes en nuestra sociedad hacen exigir suma cautela a la hora de expedirse tanto doctrinaria como judicialmente sobre la misma.

## VI. Bibliografía

Abreut de Begher, L. y Espinosa de Benincasa, M. C. (2001). Régimen jurídico de los sepulcros en los cementerios públicos y privados. *La Ley* 1989-E, 973, LLP 1990, 01/01/1989, 63. Cita Online: AR/DOC/21908/2001.

Alterini, H.; Alterini, I. E. y Alterini, M. E. (2018). *Tratado de los Derechos reales*. Buenos Aires: La Ley.

Alterini, J. H. (2012). Primeras consideraciones sobre los derechos reales en el proyecto del código, en Academia Nacional De derecho. *La Ley*, E, 898.

Andorno, L. O. (1998). Los cementerios privados. *Jurisprudencia Argentina 80 Aniversario, Thomson Reuters*. Cita Online: 0003/007263.

Borda, G. A. (2012). *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*. Buenos Aires: La Ley.

Botassi, A. (2001). Cementerios públicos y privados. *La Ley* 1981-C, 1056. Cita Online: AR/DOC/1337/2001.

Briz Santos, J. (1973). *Derecho Civil. Teoría y Práctica. Tomo II. Derecho de Cosas*. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado.

Causse, J. R. (2016). Conjuntos Inmobiliarios: derecho real de cementerio privado. ¿Sinécdoque en los textos de sus normas? *RCCYC*, 25. Cita Online: AR/DOC/1978/2016.

Cossari, N. G. A (2016). Cementerios Privados. En J. H. Alterini (dir.) e I. E Alterini (coord.), *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético 2 edición*. Buenos Aires: La Ley.

Díaz de Guijarro, E. (1939). Los actos posesorios en la usucapión de sepulcros. *JA*, T. 67. Buenos Aires.

Highton, E. I y otros (1987). *Nuevas formas de dominio*. Buenos Aires: Ad-Hoc.

- Kiper, C. (2017). *Tratado de los Derechos Reales*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.
- Kiper, C. y Otero, M. C. (2017). *Prescripción Adquisitiva*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.
- Lafaille, H. (1977). *Tratado de los derechos reales*. Buenos Aires: Compañía de Editores SRL.
- Lorenzetti, R. L. (1991). Notas para el régimen jurídico de los cementerios privados. *La Ley* -E-1132.
- Marienhoff, M. S. (1936). *Estudio crítico y de legislación comparada del anteproyecto del doctor Bibiloni en materia de derecho de aguas*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Marienhoff, M. S. (1990). Imprescriptibilidad de los sepulcros existentes en cementerios estatales. *La Ley* 1990-D, 973. Cita Online: AR/DOC/7491/2001.
- Marienhoff, M. S. (2007). *Tratado de Derecho Administrativo*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Prado y Rojas, A. (1878). *Leyes y decretos en la Provincia de Buenos Aires*. Buenos Aires: Imprenta del Mercurio.
- Reina Tartiere, G. (2004). Las denominadas Nuevas formas de dominio. *El Derecho*, Colección Académica, julio de 2004.
- Sabene, S. E. y Panizza, L. (2016). Cementerio Privado y Sepultura. Nuevas situaciones jurídicas registrables. *SJA*, 40 *Thomson Reuters*. Cita Online: AR/DOC/5594/2015.
- Salvat, R. M. (1927). *Tratado derecho civil argentino, Derechos reales*. Buenos Aires: Librería y Casa Editora.
- Saucedo, R. J. (2014). Cementerios Privados. En J. C. Rivera y G. Medina (dir.), *Código Civil y Comercial Comentado*. Buenos Aires: La Ley.
- Spisso, R. R. (2001). Régimen de los cementerios y de los sepulcros. *La Ley* 1983-C, 924. Cita Online: AR/DOC/2443/2001.
- Tranchini, M. H. (2010). Propiedades especiales. En H. Lafaille y J. H. Alterini, *Derecho civil. Tratado de los derechos reales*. Buenos Aires: La Ley (p. 372 y ss.).
- Vigo, R. L. (2012). De la interpretación de la ley a la argumentación de la constitución: realidad, teorías y valoración. *Dikaion*, N° 21, Vol. 1 (pp. 187-227). Colombia: Chía.

## **Jurisprudencia**

CNCiv. (en pleno), 21/08/1942. “Viana, María A. y otros”. Disponible en La Ley Online. Cita Online: AR/JUR/10/1942 [Fecha de consulta: 22/03/2020].

Corte Suprema de Justicia de la Nación, 16/12/1925. “Bourdieu, Pedro E. *v.* Municipalidad de la Capital Federal”. *JA* 18-818. Cita Online: 30001178.

Fecha de recepción: 22-03-2020

Fecha de aceptación: 17-06-2020