

## EL DOMINIO PÚBLICO ANTE EL DERECHO ADMINISTRATIVO FRANCÉS

Por Pierre Bon

Profesor de la Universidad de Pau y de los países del Adour

Director del Instituto de Estudios Jurídicos ibéricos e iberoamericanos

El antiguo derecho ignoraba la distinción entre el dominio público y el dominio privado; la regla de la inalienabilidad del dominio confirmada por el Edicto de *Moulins* (1566) comprendía todos los bienes propiedad de la Corona, sin distinción entre ellos.

Bajo la Revolución, el término «dominio público» aparece en el decreto de 22 de noviembre-1º de diciembre de 1790, llamado «Código del dominio público», pero la expresión no tenía aún ninguna significación jurídica precisa: el término es sinónimo de dominio nacional, es decir, de dominio perteneciente al poder público, sin que se efectúe aún la distinción entre aquellos bienes sometidos al régimen de la dominicalidad pública y aquellos bienes sometidos al régimen del dominio privado.

Ocurría exactamente lo mismo en el Código Civil (1804). Por cierto, sus artículos 538 al 541 son consagrados al dominio público, pero no se incluye allí una noción que se oponga a la noción de dominio privado.

No es sino algunos años más tarde que la distinción va a comenzar a aparecer en los escritos doctrinales. Un autor va a jugar un rol determinante en la materia. Se trata de Victor Proudhon, Decano de la Facultad de derecho de Dijon, quien, en 1833, escribe un «Tratado del dominio público» en el cual él opone claramente el dominio público al dominio privado. Y, en seguida, la distinción va a ser acogida por la generalidad de la doctrina.

Queda por saber, ¿cuál es el criterio de esta distinción?

Queda igualmente por saber cuál es su interés, es decir, ¿cuál es el régimen jurídico particular al cual va a estar sometido el dominio público?

### I - EL CRITERIO DEL DOMINIO PÚBLICO

No se trata éste de un criterio legal. Se trata de un criterio jurisprudencial que ha colocado por delante dos condiciones que deben ser simultáneamente cumplidas para que un bien forme parte del dominio público. En primer lugar, el bien debe pertenecer a una persona pública. En segundo lugar, el bien debe estar afectado al interés general.

#### A - LA PERTENENCIA A UNA PERSONA PÚBLICA

Para que un bien sea incluido dentro del dominio público, debe ser de propiedad de una persona pública. De aquí resultan dos consecuencias.

En primer lugar, si una persona pública tiene sobre un bien un derecho diferente al derecho de propiedad, por ejemplo, un simple derecho de usufructo o de servidumbre, está excluida la posibilidad de que ese bien pueda formar parte del dominio público.

En segundo lugar, si un bien es de propiedad de una persona privada, ese bien no puede además formar parte del dominio público.

Estas reglas suscitan dos series de interrogantes principales.

1/ ¿Los establecimientos públicos pueden tener, del mismo modo que las colectividades territoriales, un dominio público?

La cuestión ha sido controvertida durante largo tiempo. En efecto, ilustres autores, como por ejemplo Bonnard o Rolland, consideraban que si las personas generales, como son el Estado, las comunas, los departamentos y (desde 1982) las regiones, podían disponer de un dominio público, no podría ocurrir lo mismo en el caso de las personas especiales, como son los establecimientos públicos. Y esta afirmación, sobre la cual escasamente los autores se tomaban el trabajo de justificar, en definitiva terminó por ser compartida por la mayor parte de los autores de la primera mitad de este siglo.

Posteriormente, las concepciones irán evolucionando en forma progresiva.

En primer lugar, la doctrina contemporánea va a remarcar que, a partir del momento en que se reconoce que los establecimientos públicos son personas de derecho público, ellos se benefician de todas las implicancias de la personalidad jurídica de derecho público y, en especial, se conviene que ellos tengan también bienes en dominio público, al igual que un dominio privado.

En segundo lugar, las secciones administrativas del Consejo de Estado van a admitir que los establecimientos públicos disponen de un dominio público (Dictamen de 19 de noviembre de 1963 a propósito del dominio de la O.R.T.F.; dictamen de 28 de abril de 1977 concerniente al dominio de establecimientos hospitalarios públicos).

Por último, el Consejo de Estado, resolviendo el contencioso, va a hacer suyo este análisis (Consejo de Estado, 6 de febrero de 1981, Epp, a propósito del dominio de los establecimientos públicos territoriales que, en verdad, tienen muchos puntos en común con las colectividades territoriales; Consejo de Estado, 21 de marzo de 1984, Mansuy, confirma Tribunal Administrativo de París, 18 de septiembre de 1979; Mansuy, a propósito de la «losa central» de la *Défense* de la cual el establecimiento público de ordenación de la *Défense* es el propietario).

2/ ¿Pueden disponer de un dominio público las personas privadas concesionarias de servicios públicos?

La respuesta a este interrogante es, a primera vista, negativa, teniendo presente el principio recién evocado.

En todo caso, las soluciones son en realidad más complejas. En efecto, deben distinguirse varias hipótesis.

Según la primera hipótesis, que no tiene nada de original, la persona pública concedente puede siempre poner a disposición de la persona privada concesionaria una parte de su dominio público.

La segunda hipótesis dice relación con los bienes adquiridos por la persona privada concesionaria y que, según el pliego de condiciones de la concesión, son clasificados, por una parte, en la categoría de bienes llamados «de reintegro»; y, por otra, en la categoría de bienes llamados «de recuperación».

- Por bienes «de reintegro», se entiende los bienes que, a la expiración de la concesión, devendrán automática y gratuitamente de la propiedad de la persona pública concedente. Afectados por una cláusula de reintegro obligatorio, estos bienes son considerados por la jurisprudencia como formando parte *ab initio* del patrimonio de la persona pública concedente (Consejo de Estado, 9 de diciembre de 1898, Compañía de gas de Castelsarrazin), de tal suerte que ellos pueden formar parte del dominio público de esta última (siempre que ellos hayan sido adquiridos por la persona privada y que, junto con la expiración de la concesión, se pueda sostener que, en realidad, ellos son aún de su propiedad).

- Por bienes «de recuperación», se entiende los bienes que, a la expiración de la concesión, no devendrán de la persona pública sino sólo cuando ella lo demanda y en contrapartida del pago de una indemnización de recuperación. Forman parte del patrimonio de la persona privada concesionaria, pero ellos no pueden jamás formar parte del dominio público.

La tercera hipótesis dice relación con los bienes llamados «propios» del concesionario, es decir aquellos bienes que son de su propiedad y que no están clasificados por el pliego de condiciones ni entre los bienes de reintegro ni entre los bienes de recuperación. Por tratarse de propiedad de la persona privada, ellos no pueden además formar parte del dominio público.

En definitiva, la única originalidad de estas reglas que acaban de ser expuestas dice relación con los bienes de reintegro: ficticiamente considerados desde el origen de propiedad de la persona pública, ellos pueden formar parte del dominio público, aunque es posible a pesar de todo estimar que ellos formaban entonces parte del patrimonio de la persona privada.

## B - LA AFECTACIÓN AL INTERÉS GENERAL

Supuesto que la precedente condición sea cumplida, es decir, que el bien sea de propiedad de una persona pública, él no formará parte del dominio público sino sólo cuando una segunda condición sea cumplida. En efecto, este bien debe, además, estar afectado al interés general, es decir, estar afectado al uso público, estar afectado a un servicio público.

### 1/ La afectación al uso público

El funcionamiento de este primer criterio alternativo de la dominicalidad pública debe ser precisado desde varios puntos de vista.

#### a) La afectación al uso público debe ser directa

No existe una afectación al uso público sino cuando los particulares utilizan el bien directamente por ellos mismos; y no existe tal afectación por la mera utilización del servicio público instalado sobre ese bien. Por ejemplo, si el conjunto de instalaciones ferroviarias utilizadas por la Sociedad Nacional de Ferrocarriles (S.N.C.F.) forman parte del dominio público, ellas no pueden ser consideradas como afectadas al uso público, ya que los particulares no las utilizan sino de una forma indirecta, con ocasión de las prestaciones suministradas por el servicio público ferroviario (y, por lo demás, la mayor parte de las dependencias del dominio público ferroviario están prohibidas para el público, reserva hecha evidentemente de las instalaciones para el

público en las estaciones y en los andenes de embarque). En otros términos, se trata en este ejemplo de bienes que forman parte del dominio público, pero no porque ellos estén afectados al uso público, sino porque ellos están afectados a un servicio público.

b) La afectación al uso público no es siempre una condición suficiente de la dominicalidad pública: la exigencia ocasional de un acondicionamiento especial.

Al principio, parece suficiente que un bien, para que pertenezca al dominio público, sea afectado al uso de todos (y que también él sea, por cierto, de propiedad de una persona pública) .

Pero, en seguida, la jurisprudencia, explícitamente, ha exigido además un acondicionamiento especial para que ciertos bienes que se encuentran afectados al uso público formen parte del dominio público.

- Es el caso, por ejemplo, de los paseos públicos. Antes de 1960, se consideraba que ellos formaban parte del dominio privado, pero no se marcaba el acento sobre su utilidad pública. A partir de 1960, en razón de la evolución de las mentalidades, que va a ver una actividad de interés general en el hecho de poner a disposición de la población urbana lugares de recreación, se considera que ellos pueden formar parte del dominio público, pero a condición que hayan sido objeto de un acondicionamiento especial, consistente por ejemplo, en la instalación de bancos, quioscos, juegos, etcétera (Consejo de Estado, 22 de abril de 1960, Berthier, a propósito del emplazamiento del aeromotor, en Maison-Blanche, cerca de Argel; Consejo de Estado, 14 de junio de 1979, Eidel, a propósito del bosque de Vicennes; Consejo de Estado, 23 de febrero de 1979, Gourdain, a propósito del bosque de Boulogne).

- Es el mismo caso de las playas. Ellas no forman parte del dominio público a menos que hayan sido objeto de un acondicionamiento especial: por ejemplo, ocupación por un concesionario de playa de cabinas de baño, de sillas y por un restaurante (Consejo de Estado, 30 de mayo de 1975, Gozzoli).

La doctrina entonces se ha preguntado cómo explicar que, en ciertos casos, el juez exija explícitamente un acondicionamiento especial, cuando tal no es el caso en otras hipótesis. La explicación más convincente consiste en sostener que, aunque el juez no exija explícitamente un acondicionamiento especial, lo que ocurre es que, simplemente, él va de suyo, es implícito: por ejemplo, las carreteras que son, como se ha dicho, consideradas por el juez como afectadas al uso de todos, implican automáticamente un acondicionamiento especial, de tal suerte que el juez considera que es inútil hacer alguna referencia. Él no invoca la exigencia de un acondicionamiento especial sino en aquellas escasas ocasiones en donde esta condición no es satisfecha inevitablemente.

c) La afectación al uso público no es siempre una condición necesaria de la dominicalidad pública: la regla de lo accesorio.

Cuando una dependencia aparece como accesorio de un bien afectado al uso de todos y que, por esto, pertenece al dominio público, de principio ella sigue la suerte de este bien e igualmente forma parte del dominio público sin que haya habido lugar para verificar si ella está, por sí misma, afectada al uso de todos.

Así, son considerados como accesorios de las vías públicas (caminos) e incorporadas por esto en el dominio público los bienes siguientes: señalizaciones camineras, postes de iluminación, semáforos, letreros de publicidad, etcétera (Consejo de Estado, 20 de abril de 1956, Ville de Nice).

De igual modo, son considerados como accesorios los paseos públicos e incorporados al dominio público los quioscos, casas de guardianes (Consejo de Estado, 14 de junio de 1972, Eidel).

## 2/ La afectación a un servicio público

Como en el caso anterior, conviene precisar desde varios puntos de vista el funcionamiento de este segundo criterio alternativo de la dominicalidad pública.

a) La afectación a un servicio público puede entrañar la dominicalidad pública cualquiera que sea la naturaleza del servicio público.

Fácilmente uno podría sentirse inclinado a concluir que si un bien se encuentra afectado a un servicio público administrativo, es claro que él también forma parte del dominio público; pero que si él se encuentra afectado a un servicio público industrial y comercial, él no forma parte del dominio público; todo ello, teniendo en cuenta el bloque de competencia judicial que, en principio, concierne a los servicios públicos industriales y comerciales.

En realidad, tal no es el caso.

En verdad, ocurre que los textos someten expresamente los bienes de una persona pública que administra un servicio público industrial y comercial a las reglas de la dominicalidad pública.

Pero, en el silencio de los textos, se aplican las reglas de derecho común. Desde el momento en que el bien está afectado a un servicio público y cualquiera que sea el carácter de este último, es susceptible de formar parte del dominio público.

b) La afectación a un servicio público no es una condición suficiente de la dominicalidad pública: la exigencia de una adaptación de la dependencia del dominio público a los fines del servicio.

Admitir que todos los bienes afectados a un servicio público forman parte del dominio público, ampliaría excesivamente el régimen de la dominicalidad pública.

Es por esto que, en su sesión de 6 de noviembre de 1947, la Comisión de Reforma del Código Civil había propuesto que los bienes afectados a un servicio público no fuesen incluidos en el dominio público sino sólo a condición de ser «por naturaleza o por acondicionamientos particulares adaptados exclusiva o esencialmente al fin particular de estos servicios».

Este análisis ha sido retomado por la jurisprudencia y especialmente por el juez administrativo, a partir de su célebre decisión Société "Le Béton" (Consejo de Estado, 19 de octubre de 1956).

- Adaptación por naturaleza a los fines del servicio.

El caso Société "Le Béton" ofrece precisamente un buen ejemplo de esta hipótesis. La Oficina Nacional de la Navegación, establecimiento público concesionario de un puerto fluvial, había sido encargado por el decreto de concesión de instalar en las proximidades un puerto industrial y de arrendar en seguida a personas privadas los terrenos dependientes del señalado puerto. Es así que un arrendamiento fue otorgado a una fábrica de cemento, de la sociedad "Le Béton". Ese contrato dió lugar a dificultades, y surgió la interrogante de saber el orden de jurisdicción competente para conocer del litigio, lo que venía a significar preguntarse si los terrenos arrendados

formaban o no parte del dominio público. Si ellos formaban parte del dominio público, se trataba en efecto de un contrato de ocupación del dominio público que es, por determinación de la ley, un contrato administrativo que corresponde a la competencia del juez administrativo (decreto ley de 17 de junio de 1938). Si ellos formaban parte del dominio privado, el contrato correspondía a la competencia del juez judicial. El Consejo de Estado concluirá que se trataba de dominio público -y desde que era su propia competencia- se decide especialmente que la situación natural de estos terrenos, situados en la confluencia de vías de comunicación fluviales, férreas o camineras, resultaban esenciales para el funcionamiento del puerto y determinaban su pertenencia al dominio público.

Es necesario en todo caso notar que la primera doctrina de la jurisprudencia Société "Le Béton", esto es, la referencia a la adaptación por naturaleza, ha sido relativamente poco utilizada, pues la mayoría de las veces, el juez aplica la segunda doctrina de la jurisprudencia Société "Le Béton", esto es, la adaptación a los fines del servicio gracias a un acondicionamiento especial.

- Adaptación por un acondicionamiento especial a los fines del servicio.

Por ejemplo, la avenida de los *Alyscamps* en Arles, antigua necrópolis galo-romana, es una dependencia del dominio público porque «ella está afectada a un servicio público de carácter cultural o turístico y ha sido objeto de acondicionamientos especiales en vista de este uso» (Consejo de Estado, 11 de mayo de 1959, Dauphin).

Por ejemplo, aún la sede del ayuntamiento de Saint-Etienne ha sido incluida dentro del dominio público municipal en razón de que «este inmueble ha sido especialmente acondicionado en vista de las agrupaciones de servicios municipales a las que él está afectado» (Consejo de Estado, 17 de marzo de 1967, Ranchon).

Esta exigencia de un acondicionamiento especial no es sin embargo sistemática. Como en materia de afectación al uso de todos, ocurre que el juez no menciona explícitamente en su decisión la existencia de un acondicionamiento especial pues él considera que es implícito, va de suyo. Es evidente que, por ejemplo, las estaciones y las vías férreas, los puertos marítimos y fluviales, los aeropuertos y aeródromos y aún los estadios son especialmente acondicionados para el servicio público que ellos acogen, de tal suerte que el juez no considera necesario en estos casos invocar la noción de acondicionamiento especial. Ver así: Consejo de Estado, 13 de julio de 1961, Ville de Toulouse: el estadio municipal del parque de deportes de Toulouse forma parte del dominio público pues ha sido edificado por la ciudad «en vista de permitir el desarrollo de actividades deportivas y de educación física, presentando un carácter de utilidad pública».

c) La afectación no es una condición necesaria de la dominicalidad pública: la regla de lo accesorio.

Se ha visto ya que una dependencia que es accesoria de un bien afectado al uso de todos puede, por ese sólo hecho, formar parte de la dominicalidad pública sin que sea necesario preguntarse sobre su propia afectación al uso de todos. Del mismo modo, se aplica la misma regla tratándose de dependencias que sean accesorias de un bien afectado a un servicio público.

Es así que forman parte del dominio público en razón de la regla de lo accesorio las dependencias siguientes: locales arrendados a los comerciantes e industriales en las estaciones (de ferrocarriles) o en sus dependencias inmediatas, sea que se trate de tiendas, casetas, vitrinas, fondas, bares, cantinas o locales afectados al depósito de mercaderías (Consejo de Estado, 8 de

enero de 1960, Lafon) o incluso locales situados bajo las arcadas de un ayuntamiento y arrendados a los comerciantes (Consejo de Estado, 17 de marzo de 1967, Ranchon).

## II. EL RÉGIMEN DEL DOMINIO PÚBLICO

El régimen jurídico aplicable a los bienes que forman parte del dominio público presenta la característica esencial de ser un régimen ampliamente exorbitante del derecho común, como lo muestra el estudio sucesivo de sus tres principales componentes: el régimen de protección, el régimen de uso y el régimen de vecindad.

### A - EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

El dominio público debe ser protegido contra tres grandes riesgos: en primer término, de un riesgo de desmembramiento: el poder público podría algunas veces buscar desprenderse de bienes que están sin embargo afectados a un fin de utilidad pública; en seguida, de un riesgo de degradación: el poder público podría descuidar el dominio público o los terceros podrían realizar atentados a su integridad física; en fin, de un riesgo de usurpación: los terceros podrían intentar ocupar sin título un bien que forma parte del dominio público.

Para evitar estos tres grandes riesgos y en consecuencia proteger eficazmente el dominio público, un cierto número de reglas exorbitantes del derecho común han sido establecidas. Cuatro son esenciales: el principio de la inalienabilidad del dominio público; la *police* (vigilancia) de la conservación del dominio público; la obligación para la administración de conservar el dominio público; y, la lucha contra los ocupantes sin título del dominio público.

#### 1/ El principio de la inalienabilidad del dominio público

Se trata de un principio que apareció por primera vez durante el Antiguo Régimen y consagrado entonces por el Edicto de *Moulins*, de febrero de 1566. Con la finalidad de que el monarca no dilapidara el patrimonio de la Corona, le estaba prohibido, salvo en algunos casos muy particulares, enajenar los bienes que formaban parte del dominio de la Corona.

Flexibilizado durante la Revolución, no habiendo sido claramente tomado por el Código Civil (1804), se dudaba, al inicio del siglo pasado, si era conveniente hacer entonces referencia a tal principio.

Pero, a partir del momento en que aparece, bajo la influencia de las ideas de Victor Proudhon, la distinción entre dominio público y dominio privado, la respuesta no origina casi ningún género de dudas: la regla de la inalienabilidad persiste, pero ella no concierne sino sólo al dominio público. Y la idea, tomada por la jurisprudencia, debió finalmente ser consagrada por el derecho escrito, puesto que el artículo 52 del Código del dominio del Estado dispone que «los bienes del dominio público son inalienables e imprescriptibles», mientras que el artículo 13 de la ley de 5 de enero de 1988, llamada «ley de perfeccionamiento de la descentralización», establece la misma regla tratándose de bienes del dominio público de las colectividades locales (municipalidades).

En todo caso, entre el principio de la inalienabilidad del Antiguo Régimen y el principio contemporáneo de la inalienabilidad, existen muchas diferencias.

- En primer lugar, bajo el Antiguo Régimen, la inalienabilidad se refiere a todos los bienes de la Corona, salvo los solares, huertas y landas pertenecientes al «pequeño dominio»; mientras que, en la hora actual, la inalienabilidad se refiere sólo a los bienes que forman parte del dominio

público (y la noción contemporánea de dominio privado es mucho más extensa que aquella del «pequeño dominio»).

- En segundo lugar, la finalidad del principio no es tampoco la misma: bajo el Antiguo Régimen, el principio tenía por fin exclusivo, se dice, evitar que el rey dilapidara su patrimonio; en la hora actual, tal no es su función dominante ya que el dominio privado, que no está protegido por la regla de la inalienabilidad, es frecuentemente más que dominio público una fuente de rentas administrativas; en realidad, el principio solamente ha mantenido una función de garantizar la afectación de ciertos bienes a la utilidad general.

- Finalmente, en tercer lugar, no era posible bajo el Antiguo Régimen, quebrantar el principio de la inalienabilidad, salvo en algunos casos muy excepcionales; hoy en día, no solamente conoce el principio de la inalienabilidad algunas excepciones, sino, sobre todo, es posible hacer ceder el principio cuando se procede a la desafectación del bien: ya que el principio de la inalienabilidad tiene hoy en día por función garantizar la afectación del bien a la utilidad general, basta con que un bien determinado no quede más afectado a la utilidad general, para que él pueda ser enajenado.

Sea lo que sea, el principio de la inalienabilidad tiene las cuatro siguientes consecuencias: 1º nulidad de las ventas o transferencias de bienes pertenecientes al dominio público; 2º imposibilidad de expropiar el dominio público; 3º imprescriptibilidad del dominio público, es decir, imposibilidad de adquirir por prescripción (posesión prolongada) la propiedad de un bien perteneciente al dominio público; 4º imposibilidad, salvo excepciones, de constituir sobre el dominio público derechos reales civiles, como son los derechos de usufructo, las hipotecas o las servidumbres.

## 2/ la *police* de la conservación del dominio público

Se entiende por *police* de la conservación del dominio público, los poderes que corresponden a ciertas autoridades administrativas de hacer cumplir los reglamentos penalmente sancionados con el objeto de proteger la integridad material de ciertas dependencias del dominio público, como también el respecto de su afectación.

Esta *police* de la conservación del dominio público se distingue desde muchos puntos de vista de la *police* clásica, es decir, de la *police* del orden público.

- Ellas se distinguen, en primer lugar, desde el punto de vista de sus finalidades. El fin de la *police* del orden público es proteger el orden público y proteger la seguridad, la tranquilidad y la salubridad públicas. El fin de la *police* de la conservación es garantizar la integridad material del dominio público y su afectación.

- Las dos *polices* se distinguen, en segundo lugar, desde el punto de vista de su campo de aplicación. La *police* del orden público puede ser ejercida tanto respecto del dominio público, como sobre el dominio privado, e incluso sobre las propiedades privadas (un ejemplo de esto último son los caminos privados abiertos a la circulación pública). Al contrario, la *police* de la conservación puede ser ejercida sólo respecto del dominio público; y aún más, ni siquiera respecto de todas sus dependencias: ella existe sólo respecto del dominio público marítimo, del dominio público fluvial y de ciertas dependencias del dominio público terrestre (las vías terrestres, el dominio ferroviario, las instalaciones de correos y telecomunicaciones); es así que la vigilancia de la *police* no puede ejercerse sobre dependencias como los edificios de culto, los cementerios o los edificios administrativos.



- Las dos *polices* se distinguen, en tercer lugar, desde el punto de vista de las autoridades competentes. Desde un punto de vista general, son las autoridades de las colectividades públicas propietarias las que ejercen la *police* de la conservación, cuando la *police* del orden público puede ser confiada a otras autoridades. Por ejemplo, en conformidad al artículo L. 131-3 del Código de las municipalidades, el alcalde tiene la *police* de la circulación, es decir, una *police* del orden público, respecto de todas las vías comunales y respecto de la parte de las rutas nacionales y de los caminos departamentales situados al interior de la ciudad y sus suburbios. En cambio, él tiene la *police* de la conservación sólo respecto de las vías comunales; pues la *police* de la conservación sobre los caminos departamentales y sobre las rutas nacionales corresponden, respectivamente, al Presidente del Consejo General y al Ministro de *l'Equipement* (encargado de la infraestructura del país).

- Las dos *polices* se distinguen, finalmente, desde el punto de vista de las sanciones aplicables. La *police* del orden público es sancionada como contravenciones de policía, es decir, como contravenciones pronunciadas por el juez penal y que corresponden a cualquiera de las cinco clases de contravenciones previstas en el Código Penal. La *police* de la conservación del dominio público es, en algunos casos, sancionada de esa misma manera cuando se trata de caminos públicos, y, en otros casos, sancionada como sanciones penales específicas pronunciadas por el juez administrativo y denominadas contravenciones de *grande voirie*, cuando se trata del dominio marítimo, fluvial, ferroviario y de correos y telecomunicaciones.

### 3/ La obligación para la Administración del cuidado del dominio público.

Esta obligación está establecida en lo que concierne a las obras públicas incorporadas al dominio público, y aspira, de alguna manera, a proteger a la Administración contra sus propias negligencias. Conforme a la responsabilidad de hecho de las obras públicas, cada vez que la ausencia o insuficiencia de trabajos de cuidado de una obra pública causa daños a los particulares, ellos pueden obtener reparación ante el juez administrativo.

Ella es más discutida en lo que concierne a las otras dependencias del dominio público. Por cierto, en ciertos casos, un texto establece claramente el principio de la obligación de cuidado, por ejemplo el artículo 14 del Código del dominio público fluvial, que impone al Estado la limpieza (*curage*) de los cursos de agua. Pero, ante el silencio de los textos, las soluciones son muy inciertas.

Esta es en definitiva una hipótesis en la cual es claro que la Administración no tiene la obligación del cuidado del dominio público. En conformidad a una ley de 16 de septiembre de 1807, el Estado no está en efecto obligado a asegurar la protección de las propiedades riberanas al mar o a los cursos de agua, contra la acción natural de las aguas, es decir de mantener en el Estado su dominio público o fluvial. Esta defensa corresponde sólo a los propietarios interesados, pero, evidentemente, si el Estado lo juzga oportuno, tiene el derecho de ayudarles en esta tarea, o a otorgarles subvenciones, o a realizar él mismo espontáneamente los trabajos de consolidación. Pero, si él no lo hace, su responsabilidad no puede ser comprometida. De la misma manera, si él no cuida las obras de protección que ha edificado (los diques, por ejemplo), los ciudadanos no pueden pedir reintegro contra él.

### 4/ La protección del dominio público contra los ocupantes sin título

De frente a un ocupante del dominio público sin título, la administración dispone de tres formas principales de acción.

En primer lugar, ella puede (y también debe, teniendo en cuenta la jurisprudencia del Consejo de Estado, 23 de febrero de 1979, *Les amis du chemin de ronde*) utilizar el procedimiento precedentemente evocado de las contravenciones de *voirie*, si por lo menos la ocupación sin título concierne un bien que entra en el campo de aplicación de las contravenciones de *voirie*. Es el caso, por ejemplo, cuando la ocupación sin título se refiere a la *voirie* terrestre. Este no es el caso si ella concierne, por ejemplo, a un edificio administrativo.

En segundo lugar, ella puede formular ante el juez una demanda de expulsión. El juez judicial se ha reconocido desde siempre competente en la materia en el marco de las acciones posesorias (Cass. 31 de diciembre de 1855). El juez administrativo, después de haber tenido una concepción restrictiva de su competencia, se ha reconocido en lo sucesivo igualmente competente (Consejo de Estado, 13 de julio de 1961, *Compagnie fermière du casino municipal de Constantine*). Pareciera pues que la administración puede indiferentemente demandar ante los dos jueces, pero ello no es muy satisfactorio. Debe notarse que, en los dos casos, la administración puede demandar ante el juez de fondo como ante el juez de *référé*s (de recursos de urgencia); si existe urgencia.

En último lugar, la administración puede recurrir a la acción forzada o acción de oficio, es decir, expulsar ella misma, sin recurso previo ante el juez, al ocupante sin título del dominio público. Pero, evidentemente, para que esto ocurra, deben reunirse las condiciones necesarias para la utilización de la teoría de la ejecución de oficio, es decir, que se encuentre en alguna de las tres hipótesis siguientes: en primer lugar, la administración no dispone de ninguna sanción penal, administrativa o civil que le permita obtener la liberación del dominio público, por lo que es muy excepcional, teniendo en cuenta las posibilidades de acción que acaban de ser enumeradas; en seguida, existe urgencia, pero el juez exige en la materia una absoluta necesidad, por lo que es igualmente muy excepcional, puesto que, en el caso de urgencia simple, la demanda ante el juez de urgencia (de *référé*s) es posible; finalmente, un texto especial autoriza el recurso de la acción de oficio, por lo que es la hipótesis más frecuente, ya que existen muchos textos de este tipo: por ejemplo, el artículo 25 del Código de la ruta, que autoriza a la administración para hacer retirar los vehículos no solamente cuando entorpecen la seguridad de los usuarios de la ruta, sino también para la conservación de los caminos.

## B - EL RÉGIMEN DE USO

Se trata del conjunto de reglas que definen la manera por la que los administrados pueden utilizar el dominio público. Estas reglas son diferentes según si la dependencia del dominio público está afectada al uso público o a un servicio público.

### 1/ La utilización del dominio público afectado al uso público

Es preciso aquí distinguir según si la utilización es común o privativa. La utilización es común cuando el dominio público es utilizado por el público colectiva y anónimamente; por ejemplo, la circulación en los caminos o en la orilla del mar. Ningún título jurídico particular es necesario para estas utilizaciones que, según la fórmula de un autor, se efectúan en un «anonimato jurídico absoluto». Por el contrario, la utilización es privativa cuando una porción del dominio público es sustraída del uso común y es aprovechada por un particular determinado; por ejemplo, quioscos de diarios y revistas, o terrazas de los cafés sobre la acera. Aquí, el usuario está en una situación jurídicamente individualizada resultante de un título jurídico que le ha sido especialmente atribuido.

#### a) Las utilizaciones comunes

El uso común de las dependencias del dominio público afectadas al uso directo del público es, en principio, libre, gratuito e igual para todos.

- El principio de libertad.

Este principio de libertad reposa sobre dos fundamentos.

El primero está vinculado con la teoría de las libertades públicas. Las utilidades comunes del dominio público corresponden en efecto la mayoría de las veces a la aplicación de las libertades públicas: por ejemplo, la circulación de peatones o de vehículos por las calles y caminos públicos corresponde al ejercicio de una libertad fundamental, la libertad de circulación (*d'aller et de venir*).

El segundo fundamento está vinculado a la teoría del dominio público. Se puede en efecto considerar que la afectación de una dependencia del dominio público al uso de todos implica que los ciudadanos tienen en principio el derecho de utilizar libremente esta dependencia.

En todo caso, esta libertad no es plena y completa.

De una parte, ella no existe sino en la medida en que la utilización se conforma a la afectación de la dependencia del dominio público. Es así que las vías públicas están afectadas a la circulación de peatones y de vehículos, y los caminos vecinales a la circulación de los propietarios riberaños. De lo que resulta que toda otra utilización de vías públicas no está beneficiada de la libertad de principio precedentemente evocada. Tal es el caso, por ejemplo, de la organización de pruebas deportivas sobre la vía pública, o del ejercicio de un comercio ambulante sobre la señalada vía pública.

De otra parte, aunque la utilización del dominio público sea conforme a esa destinación y se beneficie entonces de una libertad de principio, esta libertad no puede ser absoluta. Una reglamentación es inevitablemente necesaria. En un principio, esta reglamentación era exclusivamente una reglamentación de *police*, o bien *police* de la conservación del dominio público, o bien *police* del orden público. En seguida, la jurisprudencia ha admitido que esta reglamentación no sea simplemente motivada por consideraciones de *police* sino más bien por la preocupación de administrar más racionalmente el dominio público. La idea es que el dominio público es una riqueza colectiva, por lo que la administración debe asegurar su mejor utilización. Por ejemplo, cuando una empresa ejerce su actividad sobre el dominio público, la autoridad administrativa puede imponer sobre ella obligaciones dirigidas, no solamente a garantizar la conservación del dominio público y la protección del orden público, sino también dirigidas a satisfacer mejor los intereses del público, de donde surge la posibilidad de dictar verdaderas obligaciones de servicio público, las que deben respetar estas empresas si desean continuar siendo autorizadas para utilizar el dominio público (Consejo de Estado, 5 de mayo de 1944, *Compagnie maritime de l'Afrique orientale*). Esa así como, en un caso excepcional, el Consejo de Estado ha juzgado que a una sociedad que efectúa el remolque en un puerto puede la administración imponerle verdaderas obligaciones de servicio público, como igualmente condiciones de autorización que ella está obligada a solicitar. Es el mismo caso para las empresas de transporte público de pasajeros y para los taxis.

- El principio de gratuidad

En principio, el uso común del dominio público no puede ser subordinado al pago de tasas o de cánones.

En todo caso, este principio comporta un cierto número de excepciones. Se evocarán las dos principales.

La primera excepción concierne al estacionamiento pagado. En principio su legalidad ha sido admitida a propósito del estacionamiento en los *parkings* especialmente acondicionados y custodiados. En efecto, se trata de verdaderos servicios públicos y el canon exigido corresponde simplemente a la remuneración de un servicio prestado. Más delicada es la cuestión del estacionamiento pagado a lo largo de las aceras. El Consejo de Estado, sin embargo, siempre ha concluido en su legalidad (Consejo de Estado, 18 de mayo de 1928, Laurens, confirmada por ejemplo por Consejo de Estado, 26 de febrero de 1969, Fédération nationale des clubs automobiles de France), si él está justificado por las exigencias del orden público y no por el deseo de procurarse recursos suplementarios para las colectividades públicas: la idea es que para que el estacionamiento sea pagado, los usuarios estacionarán en otra parte o menos largo tiempo, haciendo así más fácil el estacionamiento de otros usuarios. Se desprende de esta idea que esto no puede ser instituido sobre todo el territorio comunal, ni tampoco sobre la totalidad del centro urbano, sino solamente en los emplazamientos donde es de imperiosa necesidad, con el objeto de permitir a un mayor número de usuarios la posibilidad de estacionarse sucesivamente durante breves lapsos de tiempo. Se desprende igualmente de esta idea que él no puede en principio ser puesto en funcionamiento las veinticuatro horas del día, sino que al contrario, debe ser limitado solamente a las horas de la jornada en que las necesidades de la circulación lo hacen necesario.

La segunda excepción concierne a las autorutas con peaje. El uso de las autorutas es en principio gratuito. Pero cuando su construcción y su explotación le ha sido confiada a un concesionario (de obra pública y de servicio público), este último puede ser autorizado para percibir los peajes (artículo 4 de la ley de 18 de abril de 1955). A diferencia de la tasa de estacionamiento pagado precedentemente evocada, el peaje tiene aquí un objeto puramente financiero: permitir al concesionario recuperar su inversión.

- El principio de igualdad

El juez administrativo ha consagrado explícitamente la existencia del «principio de igualdad de los usuarios del dominio público» (Consejo de Estado, 2 de noviembre de 1956, Biberon) en el cual él ve con toda probabilidad un principio general de derecho, mientras que el Consejo Constitucional vería probablemente en él una manifestación del principio de la igualdad ante la ley.

En todo caso, este principio de igualdad no es absoluto. En conformidad a la jurisprudencia concordante del Consejo de Estado y del Consejo Constitucional, las discriminaciones son legales cuando ellas están justificadas ya sea por una diferencia de situación, o, ya sea por el interés general.

Las discriminaciones pueden entonces ser establecidas cuando ellas corresponden a situaciones de hecho diferentes. Por ejemplo, el estacionamiento de camiones puede ser sometido a una reglamentación más restrictiva que aquella de los vehículos de turismo (Consejo de Estado, 20 de febrero de 1961, Lagoutte et Robin). Por el contrario, en aquellos casos en que se realiza una misma utilización común del dominio público, toda discriminación es ilegal.

Las discriminaciones pueden igualmente ser instituidas cuando ellas son justificadas por el interés general. Por ejemplo, la ley de 18 de junio de 1966, confirmando sobre este punto la posición del juez administrativo (Tribunal administrativo de París, 23 de marzo de 1966, Syndicat national des automobilistes; Consejo de Estado, 15 de marzo de 1968, mismo requirente), autoriza la

autoridad de *police* para reservar estacionamientos sobre las vías de la ciudad y sus suburbios, con el fin de facilitar la circulación y el estacionamiento de transportes públicos de pasajeros y de taxis.

#### b) Las utilizaciones privativas

Las utilizaciones privativas se traducen en la ocupación, por una persona individualmente determinada, de una dependencia del dominio público que, por ese hecho, se encuentra sustraída de toda posibilidad de utilización por otros. Ellas necesitan, es evidente, un acuerdo expreso de la administración, es decir, la existencia de un título jurídico que autorice la ocupación. Este título jurídico puede ser unilateral o contractual. En la primera hipótesis, se habla de permisos de ocupación o de *permission de voirie* según si él tiene o no tiene influencia en el suelo, es decir, penetración en el suelo del dominio público (es así como el hecho de autorizar a un café a poner las (*chaires*) terrazas y las mesas sobre la acera, es un permiso de ocupación; mientras que el hecho de autorizar a una estación de servicios para instalar las bombas de bencina y sus reservas sobre el borde de una vía pública, corresponde a una *permission de voirie*). En la segunda hipótesis, se habla de concesión *de voirie*.

- Las utilizaciones privativas fundadas en en acto administrativo unilateral (permisos de ocupación y *permission de voirie*).

Su régimen descansa sobre las siguientes reglas principales.

En primer lugar, la autorización puede ser rechazada por motivos de interés general. Nadie tiene derecho al otorgamiento de una autorización de ocupación privativa del dominio público afectado al uso de todos, porque, precisamente, el mencionado dominio está en principio abierto a la generalidad de los ciudadanos. Consecuentemente, la administración dispone del derecho de rechazar las solicitudes de autorización que le sean hechas o de otorgarlas en un número limitado, pudiendo también elegir entre los diferentes peticionarios. En todo caso, ella sólo puede tomar en consideración motivos de interés general, cualquiera que sea el motivo de interés general que se trate. Por ejemplo, motivos de orden estético (Consejo de Estado, 13 de julio de 1951, S.A. La nouvelle jetée - promenade de Nice: legalidad del rechazo de una autorización de ocupación del dominio público marítimo «basada en el interés general estético, consistente en asegurar la protección del sitio de la bahía de los Anges»). Por ejemplo, aún el deseo de asegurar una mejor utilización del dominio público (Consejo de Estado, 18 de noviembre de 1956, Veuve Clément: posibilidad de rechazar a un forastero una autorización de terreno (*place*) si la atracción que él ofrece al público no presenta ninguna «cualidad nueva» de tal naturaleza que guste especialmente al señalado público).

En segundo lugar, la autorización da lugar al pago de un cánón, en contrapartida de la ventaja particular derivada de la ocupación privativa.

En tercer lugar, el ocupante se encuentra en una situación precaria y revocable. Esto quiere decir que no solamente las autorizaciones pueden no ser renovadas cuando ellas llegan a término, sino que ellas pueden ser revocadas antes del término por motivos de interés general. La no renovación no da jamás lugar a indemnización. Si se trata de una revocación, puede ésta dar lugar a indemnización. Todo depende de los motivos de la revocación. Si la revocación ha sido decidida considerando el interés de la dependencia del dominio público ocupada, es decir, considerando el interés de su conservación o de su utilización normal conforme a su afectación, no existe indemnización. Por ejemplo, si una estación de servicio está instalada sobre el dominio público en el borde de una vía pública y las obras de ensanchamiento de la vía necesitan su desaparición, la

revocación de la autorización está justificada por el interés de la dependencia del dominio público ocupada, esto es, la vía pública, de tal suerte que en este caso no puede haber indemnización. Ahora, si la revocación ha sido decidida considerando otro interés, y especialmente el interés de otra dependencia del dominio público, por el contrario, existirá el derecho a la indemnización. Es la situación del caso *Ville de Bordeaux c/ Société Menneret* (Consejo de Estado, 29 de marzo de 1968): la sociedad era titular de una *permission de voirie* sobre el dominio público del puerto autónomo de Burdeos; esta *permission de voirie* fué revocada para permitir la construcción de los pilares de un nuevo puente que atravesaría el río Garona; considerando que esta revocación era justificada no por el interés del dominio público portuario sino por el interés de la vía caminera, el Consejo de Estado ha concluído estableciendo la posibilidad de una indemnización.

- Las utilizaciones privativas fundadas en un contrato (*permission de voirie*)

Se plantea inmediatamente la cuestión de saber cuál es la naturaleza de este contrato. ¿Se trata de un contrato administrativo? ¿Se trata de un contrato de derecho privado? No se aplican en esta materia los criterios jurisprudenciales de distinción de los dos tipos de contratos (criterio de la vinculación a un servicio público, criterio de los elementos exorbitantes). La cuestión está en efecto resuelta por la ley: en aplicación del decreto ley de 17 de junio de 1938, los contratos que importan la ocupación del dominio público, son contratos administrativos por determinación de la ley.

El régimen de estas concesiones de *voirie* es, en muchos puntos, idéntico a aquél de los permisos de ocupación o de las *permissions de voirie*. Este análisis, se limitará a insistir sobre la principal especificidad que concierne al régimen de su rescisión (es decir, el término anticipado del contrato, decidido por la administración). Mientras que la revocación de una autorización unilateral de ocupación del dominio público no da lugar a indemnización cuando ella es motivada por un interés diferente de aquél de la dependencia del dominio público de que se trata, en el caso de rescisión de una concesión de *voirie*, existe en principio indemnización sea que la rescisión sea motivada por el interés de la dependencia del dominio público o por otro interés (Consejo de Estado, 27 de noviembre de 1946, *Société des chaux et ciments hydrauliques d'Algérie*; Consejo de Estado, 20 de noviembre de 1957, *Landais*). Y ello no va a ser diferente cuando la rescisión sea motivada por una violación por el contratante de las estipulaciones contractuales (Consejo de Estado, 1º de octubre de 1958, *Hamiot*) o por la desafectación global del dominio público ocupado (Consejo de Estado, 4 de enero de 1954, *Leroy*).

## 2/ La utilización del dominio público afectado a un servicio público

Puesto que, en este caso, el dominio público está afectado a un servicio público y no al uso de todos, es la administración y no los particulares la que, en principio, está llamada a utilizarlo directamente. Pero ello no excluye por fuerza la utilización de la dependencia del dominio público por los particulares, cuando se trata de usuarios de un servicio; y, ciertamente, llegado el caso, de los concesionarios de servicio público.

### a) La utilización por los usuarios del servicio

Algunas veces, el dominio público afectado a un servicio público está rigurosamente prohibido al público: es el caso, por ejemplo, de la mayor parte de las instalaciones militares. Pero, muy frecuentemente, el dominio público está afectado a un servicio público que suministra prestaciones a los usuarios, de tal suerte que estos últimos tienen un derecho de acceso a todo o parte de sus dependencias. Pero, la situación de estos últimos no está en nada regulada por el derecho del dominio público, a diferencia de aquellos que utilizan el dominio público afectado al

uso de todos. Esta es la regla para el derecho de los servicios. La idea es que ellos utilizan ante todo el servicio público implantado sobre el dominio público y que ellos no tienen acceso a este último sino sólo en la medida considerada necesaria para la utilización del servicio.

b) La utilización por el concesionario del servicio público

Cuando el servicio público al cual está afectada la dependencia del dominio público es un servicio público concedido, se está en presencia de una utilización por un particular -el concesionario- pero esta utilización es muy diferente a la anterior.

El problema principal que se plantea es aquél de saber si este concesionario se encuentra en la misma situación que el titular de un permiso de ocupación, de una *permission de voirie* o de una concesión de *voirie*, precedentemente estudiadas.

Al principio, la jurisprudencia se inclinaba por la afirmativa: ella consideraba, en efecto, que el concesionario no tenía sobre el dominio público un verdadero derecho, sino una simple posesión precaria y revocable (Cass., 15 de mayo de 1861).

Desde principios de siglo, el juez ha reconocido al concesionario un «derecho exclusivo de disfrute» (Consejo de Estado, 25 de mayo de 1906, *Ministre du commerce*), sin dudas porque él tiene a su cargo un servicio público y porque el dominio público que él ocupa está justamente afectado a ese servicio público. De lo que resulta que él se encuentra, en principio, en una situación más protegida que aquellas precedentemente estudiadas. Por ejemplo, él se beneficia de todos los aprovechamientos posibles del dominio, aunque ellos no deriven de su afectación al servicio público (productos de arriendos del dominio otorgados a terceros extraños al servicio)

C - EL RÉGIMEN DE VECINDAD

Se entiende por tal las cargas recíprocas que el dominio público y los propietarios privados vecinos soportan por el hecho de su contigüidad. Es así que existen cargas de vecindad que benefician al dominio público y que se imponen sobre las propiedades vecinas y cargas de vecindad que se imponen sobre el dominio público y benefician a los propietarios vecinos.

1/ Las cargas de vecindad que benefician al dominio público

Ellas son de dos órdenes.

a) Las cargas de derecho común

Así como las cargas de derecho común previstas especialmente por el Código Civil no pueden gravar al dominio público en beneficio de las propiedades vecinas (cfr. *infra*); las cargas de derecho común pueden gravar a las propiedades vecinas en beneficio del dominio público.

Por ejemplo, la Corte de Casación ha considerado que el Estado puede constreñir al vecino del dominio público a la cesión de la medianería prevista por el artículo 661 del Código Civil (Cass. 14 de febrero de 1900) sin que la falta de reciprocidad pueda ser un obstáculo.

b) Las cargas especiales: las servidumbres administrativa

Al lado de estas cargas del derecho común, existen cargas especiales que benefician al dominio público, y que deben ser soportadas por las propiedades vecinas, sea a título gratuito, sea

con indemnización, y que tienen en principio por función garantizar que el dominio público sea mejor utilizado y conforme a las exigencias de su afectación.

Estas cargas forman parte de la categoría general llamada de las servidumbres administrativas, que, al lado de las servidumbres que benefician al dominio, comprenden las servidumbres que gravan a las propiedades privadas, fuera de toda idea de protección del dominio público (por ejemplo, la mayor parte de las servidumbres de urbanismo no tienen ninguna relación con el dominio).

Nos limitaremos aquí sólo a lo relativo a las servidumbres que benefician al dominio público. Ellas son extremadamente numerosas. Este estudio se limitará a dar dos series de ejemplos.

- Servidumbres que benefician al dominio público de caminos: obligación para los vecinos de soportar la carga financiera de las obras de pavimentación de las calles y de las aceras, bajo la condición de que ella corresponda a un uso local anterior a la ley de 11 de febrero, año VII, y que los tributos ordinarios de la comuna no sean suficientes para el gasto; obligación para los vecinos de asegurar la limpieza de las vías y de las aceras, cuando ella corresponde a un antiguo uso o ha sido impuesta por un reglamento municipal; servidumbres de visibilidad pesan sobre las propiedades ubicadas próximas a un cruce, a una curva, o a un punto peligroso, y que importan la prohibición absoluta de edificar, de colocar cercados, de plantar árboles que molesten la visibilidad; servidumbres relativas a las plantaciones y que impiden a los propietarios plantar árboles a menos de una cierta distancia de las vías públicas, distancia fijada por el poder reglamentario...

- Servidumbres que benefician al dominio público marítimo: servidumbre de paso, de tres metros, a lo largo de todo el litoral, en beneficio de los patones (ley de 31 de diciembre de 1976)...

Estas servidumbres presentan muchos caracteres comunes. En primer lugar, ellas son inalienables, de tal suerte que una convención firmada entre la administración y los propietarios privados que prevenga su extinción, es inoperante. En segundo lugar, ellas son imprescriptibles. En tercer lugar, si ellas no son respetadas, se trata de una contravención de *voirie*, imponiéndose a tal contravención las sanciones que corresponda.

## 2/ Las cargas de la vecindad que gravan al dominio público

### a) Las cargas de derecho común

Para el juez administrativo, las servidumbres legales son aplicables al dominio público (Consejo de Estado, 3 de noviembre de 1933, Ministro de Obras Públicas, a propósito de la servidumbre de territorio). Por el contrario, las servidumbres de hechos del hombre, antes llamadas servidumbres convencionales, son admisibles, bajo una doble condición: en primer lugar, ellas debían existir antes de la incorporación del bien respectivo al dominio público; y, en segundo lugar, ellas deben ser compatibles con la afectación del bien.

Con respecto al juez judicial, su posición parece más flexible, ya que él admite, de una manera general, la existencia de servidumbres sobre el dominio público, bajo la condición de que ellas sean compatibles con su afectación, sin distinguir si se trata de servidumbres legales o convencionales, o sin tomar en consideración su fecha de constitución.

### b) Las cargas especiales: las *aisances de voirie*



Ellas no existen sino sólo para el beneficio de los vecinos a las vías públicas, quienes disponen de los tres derechos siguientes.

En primer lugar, un derecho de acceso, que puede beneficiar tanto al propietario, como a toda persona que acuda a un inmueble limítrofe de la vía pública. Este derecho permite abrir puertas o portales que den sobre la vía pública. Este derecho permite igualmente a los vecinos estacionar sobre la vía pública delante de su inmueble, y si ello no es posible en todos los casos, al menos poder detenerse. En consecuencia, aunque la autoridad de *police* prohíba el estacionamiento en una calle, ella debe, siempre, autorizar la detención; por lo demás, ella debe permitir el estacionamiento en la proximidad con la finalidad de que no importe un atentado demasiado fuerte a los derechos de los vecinos. Cuando una calle es transformada en vía peatonal, el derecho de estacionar el auto de los vecinos debe igualmente estar reservado, pero puede ser limitado a un momento determinado de la jornada (de 7 a 9 horas, o después de las 20 horas, por ejemplo). En definitiva, cuando la autoridad pública otorga a terceros ocupaciones privativas de la vía pública, estos últimos no deben impedir el acceso de los vecinos de la vía a su domicilio. Existen casos, no obstante, en que la ley excepcionalmente no otorga este derecho de acceso: tal es por ejemplo el caso para los vecinos a las autorutas o rutas rápidas (autopistas).

En segundo lugar, un derecho de vista, es decir, la posibilidad de abrir ventanas que den hacia la vía pública, sin que haya que respetar las diversas restricciones del Código Civil en materia de vistas sobre la propiedad de su vecino (artículos 675 y siguientes).

En tercer lugar, un derecho de desagüe, sea que se trate de aguas pluviales o aguas domésticas.