



## ÍNDICE SUMARIO

Agradecimientos	7
Prólogo	11

### I ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN Y TESIS PROPUESTA

A. Delimitación de la investigación: qué, por qué y para qué investigamos	13
1. El objeto de esta investigación	13
2. ¿Por qué esta investigación?	15
3. ¿Para qué esta investigación?	18
4. Estado actual de la cuestión en la doctrina argentina	19
B. Tesis propuesta	19
C. Delimitación de la investigación: aspectos excluidos	19
5. Los derechos reales administrativos	19
6. Los derechos reales en minería	27
7. Los derechos reales sobre cosas muebles	31
D. Recapitulación	32
8. Sinopsis del capítulo Alcance de la investigación y tesis propuesta	32

### II UBICACIÓN METODOLÓGICA Y NOCIONES PREVIAS

A. Ubicación metodológica	35
9. Nuestro objeto de estudio como aspecto especial del Derecho Civil pero general de los derechos reales	35
10. Nuestro objeto de estudio dentro de la parte general de los derechos reales	37
11. Las estructuras simples y complejas de derechos reales y personales	39
12. Distintos sistemas posibles de derechos reales. Primer acercamiento	41
13. Aun cuando hay marcadas diferencias entre los derechos reales y los personales, no se trata de compartimientos estancos	42
B. Conceptos previos necesarios	43
14. "Tipicidad" y "autonomía privada" como conceptos previos necesarios para abordar esta investigación	43
C. Tipicidad	45
15. Origen, importancia y extensión de la teoría del tipo. Vinculación con los derechos reales	45
16. Tipos reales o empíricos	47
17. Tipos legales	47
18. Tipos doctrinarios	48
19. Los tipos permiten un acercamiento al concepto al que se refieren	49
20. Tipificación y clasificación	49
21. Tipificación y enumeración	51
22. La finalidad de la tipología es lo que permite determinar el carácter típico o atípico de las distintas figuras	51
23. Finalidad de la tipificación y criterio de tipificación	54
24. La tipicidad en los contratos	55
25. Tipologías taxativas y ejemplificativas	56
26. Tipología y subtipología	56
27. Tipos abiertos y cerrados	57
28. "Tipo" de derecho real	58

D. Autonomía privada	58
29. Terminología y conceptualización. Autonomía de la voluntad y autonomía privada	58
30. La autonomía privada como poder de creación de Derecho objetivo de alcance individual	64
31. Autonomía privada y normas imperativas	65
32. Autonomía privada en sentido amplio y en sentido restringido. Autonomía privada en materia de derechos personales y de derechos reales	65
33. Límites de la autonomía privada, relatividad de los contratos, <i>numerus clausus</i> y <i>numerus apertus</i>	66
E. Recapitulación	70
34. Sinopsis del capítulo Ubicación metodológica y nociones previas	70

### III

#### ANTECEDENTES HISTÓRICOS. EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS DE DERECHOS REALES DESDE EL DERECHO ROMANO HASTA LAS LEGISLACIONES MODERNAS

A. Introducción	73
35. Inicio del "debate" <i>numerus clausus-numerus apertus</i>	74
36. ¿Cuál es el sistema que nació primero? Ausencia de respuesta categórica a este interrogante	74
B. Derecho Romano	76
37. Surgimiento de las primeras manifestaciones de propiedad sobre las tierras romanas	76
38. Carácter absoluto de la propiedad en Roma. Inexistencia de desmembraciones durante la etapa clásica y su aparición posterior	78
39. Aparición de nuevos ius in re por el reconocimiento de interdictos por parte del pretor. La propiedad bonitaria o pretoria y la propiedad quintaría. Evolución hasta la época de Justiniano	80
40. Inexistencia en Roma de distinción entre "derechos reales" y "derechos personales". Diferenciación en base a los tipos de acciones y no a las clases de derechos	82
41. En el Derecho Romano no pudo haber un <i>numerus clausus</i> de derechos reales	85
42. El mito del <i>numerus clausus</i> romano	87
43. La desmitificación del <i>numerus clausus</i> romano	90
44. En el Derecho Romano no hubo un <i>numerus clausus</i> de derechos reales sino un número limitado de derechos reales	92
45. En Roma florecieron muy variados derechos reales con el correr del tiempo	97
46. Análisis de la opinión de Vicente Font Boix	99
47. En el Derecho germánico regía el <i>numerus apertus</i>	102
C. Feudalismo y Revolución Francesa	103
48. Importancia del período feudal para la presente investigación	103
49. Origen del feudalismo	104
50. Funcionamiento y características del sistema feudal	106
51. La Edad Media española	113
52. La Revolución Francesa, punto final de los privilegios derivados del feudalismo	118
53. El final del feudalismo tuvo como lógica consecuencia la generalización del régimen de <i>numerus clausus</i> .	121
54. Análisis de la opinión de Alessandro Natucci	123
D. Recapitulación	125
55. Sinopsis del capítulo Antecedentes históricos. Evolución de los sistemas de derechos reales desde el Derecho Romano hasta las legislaciones modernas	125

**IV**  
**EL RÉGIMEN DE "NUMERUS CLAUSUS" SU ESTUDIO GENÉRICO**  
**PARTIENDO DEL SISTEMA ARGENTINO**

	129
A. El Código Civil argentino: articulado y fuentes	130
56. El texto del artículo 2502 del Código Civil argentino y su nota.	
Conceptualización y primeras aproximaciones al régimen de <i>numerus clausus</i>	130
57. Proyectos de reforma	137
58. Carácter de la enumeración del artículo 2503 del Código Civil argentino	138
59. Fuentes del artículo 2502 del Código Civil argentino: Freitas	139
60. Fuentes del artículo 2502 del Código Civil argentino: Demolombe	141
B. El orden público y los derechos reales en el Código Civil argentino	154
61. El orden público y los derechos reales en el Código Civil argentino	154
62. La preeminencia del orden público sobre el interés de los particulares en las notas del Codificador argentino	160
63. La línea de pensamiento de Vélez Sársfield en esta materia	163
C. La importancia de la riqueza inmobiliaria y sus consecuencias en la época de sanción del Código Civil	166
64. La importancia de la riqueza inmobiliaria a la hora de optar por un sistema de derechos reales	166
65. El sistema de <i>numerus clausus</i> impuesto por el Codificador era el más acertado en ese momento histórico	168
D. Ideología liberal, <i>numerus clausus</i> y restricción al dominio	172
66. La adopción del <i>numerus clausus</i> no es una imposición de lógica jurídica sino una decisión organizacional	172
67. <i>Numerus clausus</i> y liberalismo jurídico	176
68. El <i>numerus clausus</i> como restricción al dominio	178
E. Características del sistema de <i>numerus clausus</i>	181
69. Los derechos reales son modelados exclusivamente por normas jurídicas generales, casi siempre una ley en sentido formal	181
70. Fuente abstracta y fuente concreta de los derechos reales	184
71. Consecuencias de constituir un derecho real prohibido	187
72. Límites internos del principio de <i>numerus clausus</i> : la autonomía privada sólo juega cuando la ley lo admite expresamente	190
73. Aspectos en que juega la autonomía privada en materia de derechos reales en el Derecho argentino	196
a) Derecho real de dominio	198
b) Derecho real de condominio	198
c) Derecho real de usufructo	199
d) Derechos reales de uso y habitación	199
e) Derecho real de servidumbre	199
f) Derecho real de hipoteca	200
g) Derecho real de prenda	200
h) Derecho real de anticresis	200
74. Distintas especies de tipicidad que conlleva la vigencia del régimen de <i>numerus clausus</i>	201
75. Las servidumbres específicamente atípicas y su incidencia en el sistema de <i>numerus clausus</i>	206
76. Para que exista un derecho real no es necesaria la tipicidad formal sino una tipicidad sustantiva de naturaleza real	213
77. El problema de los censos y las rentas temporales: su admisión como derechos reales y la ausencia de regulación. El recurso a la analogía para suplir la laguna	215
78. Límites territoriales de aplicación del principio de <i>numerus clausus</i>	218

F. El Estado y los derechos reales en un sistema de <i>numerus clausus</i>	221
79. Imposible existencia de sistemas pétreos de derechos reales. El <i>numerus clausus</i> no afecta al legislador, quien puede incorporar las "nuevas formas de propiedad" que impone la evolución jurídica	221
80. �Puede el Estado crear derechos reales concretos apartándose del principio de <i>numerus clausus</i> ?	230
a) Creación de derechos reales atípicos concretos por el Poder Legislativo	231
b) Creación de derechos reales atípicos concretos por el Poder Ejecutivo	232
c) Creación de derechos reales atípicos concretos por el Poder Judicial	233
G. Otras implicancias del régimen de <i>numerus clausus</i>	237
81. Obligaciones propter rem y cargas reales	237
82. La utilización del principio de <i>numerus clausus</i> por los operadores jurídicos	239
83. Desde un enfoque lógico, el único derecho real "necesario" es el dominio. Los derechos personales pueden satisfacer todas las demás necesidades, aunque con una eficacia menor	241
84. El <i>numerus clausus</i> no se justifica por el deber de abstención de terceros, sino por la oponibilidad de los derechos reales a eventuales subadquirentes	243
85. Existen diferencias de naturaleza entre los contratos y los derechos reales que imponen indefectiblemente un sistema más limitado para estos últimos	245
86. El fraude a la ley y la violación del <i>numerus clausus</i>	247
87. Derechos reales "simples" y "complejos": su incidencia en el régimen de <i>numerus clausus</i>	248
88. El <i>numerus clausus</i> no alcanza a las causas de constitución, modificación o extinción de los derechos reales. Es una tipología de situaciones jurídicas y no de actos jurídicos	249
H. Recapitulación	252
89. Sinopsis del capítulo El régimen de " <i>numerus clausus</i> ". Su estudio genérico partiendo del sistema argentino	252

### **EL RÉGIMEN DE "*NUMERUS APERTUS*" SU ESTUDIO GENÉRICO PARTIENDO DEL SISTEMA ESPAÑOL**

	257
A. Introducción	259
90. Primer acercamiento al sistema español de derechos reales	259
B. Normativa española implicada	260
B.1. Aproximación al tema y antecedentes	260
91. Exordio	260
92. Antecedentes de la legislación hipotecaria y planteamiento de la dicotomía <i>numerus apertus-numerus clausus</i> . Interrelación entre los derechos reales y los derechos personales	260
B.2. La Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario: normas genéricas atinentes a nuestra problemática	263
93. La Ley Hipotecaria española	263
94. El Reglamento Hipotecario español	264
B.3. Normativa específica que genera la discusión atinente al sistema de derechos reales vigente	266
95. Normas decisivas para determinar el régimen español de derechos reales	266
C. �Rige en España el <i>numerus apertus</i> o el <i>numerus clausus</i> ?	267
96. Tendencia numerusclausista de los autores del siglo XIX y comienzos del siglo XX	267
97. Doctrina moderna que en España sostiene la vigencia del <i>numerus clausus</i>	270
98. Doctrina que sostiene que en España rige el <i>numerus apertus</i>	275
99. Nuestra opinión	314

100. Flexibilidad de los derechos reales típicos	318
101. ¿Rige el <i>numerus apertus</i> en materia de garantías reales?	318
102. Síntesis de las posturas sostenidas respecto del sistema de derechos reales vigente en España	321
103. Desarrollo esquemático de los argumentos sostenidos para predicar la vigencia del <i>numerus clausus</i>	322
104. Desarrollo esquemático de los argumentos sostenidos para predicar la vigencia del <i>numerus apertus</i>	324
D. Análisis crítico que efectúa la doctrina española respecto del sistema de derechos reales	325
105. Planteo del problema	325
106. Doctrina española que avala el <i>numerus apertus</i>	326
107. Doctrina española que critica el <i>numerus apertus</i>	330
E. Jurisprudencia de la Dirección General de Registros y del Notariado	334
108. Introducción	334
109. Resoluciones permisivas y declarativas de vigencia del <i>numerus apertus</i>	336
110. Resoluciones restrictivas y dubitativas acerca de la vigencia del <i>numerus apertus</i>	339
111. Pautas de la Dirección General de Registros y del Notariado	352
F. Jurisprudencia del Tribunal Supremo	354
112. El Tribunal Supremo es más proclive al <i>numerus apertus</i> que la Dirección General de Registros y del Notariado	354
113. El Tribunal Supremo reconoce la calidad de derecho autónomo al condominio pro diviso	355
114. Un hito en materia de <i>numerus apertus</i> : la sentencia de 3 de marzo de 1995	357
115. Declaración de nulidad de distintos artículos del Reglamento Hipotecario que se refieren a derechos reales atípicos	362
G. El <i>numerus apertus</i> y el problema de la frontera entre los derechos personales y los derechos reales	365
116. La posible infiltración de derechos personales bajo el ropaje de derechos reales debido a la dificultad práctica a la hora de distinguir unos de otros	365
117. Problemas puntuales que genera la distinción entre derechos reales y personales	368
118. Cómo determinar si estamos ante un derecho real	369
H. Ejemplos de derechos reales atípicos	370
119. Es difícil pero no imposible que aparezcan nuevos derechos reales	370
120. Derechos reales atípicos mencionados por la doctrina española	371
I. Recaudos que deben cumplirse al crear derechos reales	375
I.1. Introducción	375
121. La problemática de los límites de la autonomía privada en la modelación de derechos reales	375
122. La legislación española pone límites meramente aparentes a la configuración de derechos reales atípicos	376
123. Pautas para interpretar la autonomía privada	379
124. Clasificación de los recaudos a cumplir para crear derechos reales atípicos	381
I.2. Presupuestos de la constitución del derecho	382
125. No debe haber limitaciones impuestas por la ley para la constitución del derecho de que se trate. Remisión	382

126. Las partes deben ser capaces para realizar el acto constitutivo del derecho real	382
127. No puede constituirse un derecho real violando la regla nemo plus juris	383
128. El nuevo derecho real no puede ser incompatible con otros vigentes sobre la misma cosa	383
129. Si se necesita autorización previa para la constitución del derecho, debe estar otorgada	383
130. Debe respetarse el principio de prelación ante una hipotética constitución del mismo derecho a favor de sucesivas personas	384
131. Si se trata de derechos reales "forzosos", debe darse el presupuesto de la imposición	384
132. El otorgante debe tener registrado su título si se trata de un régimen de inscripción constitutiva	385
1.3. Requisitos que deben cumplirse a la hora de constituir el derecho	385
133. La figura que pretende crearse debe ser efectivamente real	385
134. El derecho debe estar debidamente determinado	386
135. Debe individualizarse el objeto sobre el que recae el derecho real	388
136. Debe individualizarse al titular del nuevo derecho real	389
137. Deben respetarse las prohibiciones establecidas en las leyes	389
138. Si el derecho se constituye a favor de varias personas, debe indicarse la porción que corresponde a cada una	392
139. Es necesario mencionar el nombre de los derechos reales típicos y facultativo asignarle uno a los atípicos	392
140. Es necesario determinar la causa del derecho real	393
141. Debe explicitarse la capitalización o apreciación cuantitativa del derecho real, si fue constituido a título oneroso	393
142. En el caso de censos y derechos análogos, debe haber proporcionalidad con el valor de la finca afectada	393
143. Si el derecho está sometido a condición o a término, deben ser adecuadamente individualizados	394
144. Deben respetarse los preceptos que impiden la amortización de la propiedad y aseguran su libre circulación y adecuada explotación	395
145. Deben cumplirse los requisitos de forma necesarios para la constitución de derechos reales	396
146. Cabe poner límites a las características externas que han de trascender a los terceros	396
1.4. Requisitos posteriores a la constitución	398
147. La toma de posesión	398
148. La ejecución del derecho constituido, cuando es requerida	398
149. La inscripción, cuando es constitutiva	399
150. La notificación y reconocimiento del derecho por otros cotitulares	399
151. La publicidad	399
1.5. Apéndice: la causa final en los derechos reales atípicos	400
152. Justificación del apéndice	400
153. La causa final como elemento esencial de los negocios jurídicos	400
154. La causa final objetiva en los negocios jurídicos que dan nacimiento a derechos reales	401
155. La antigua causa perpetua servitutis y las limitaciones causales modernas en materia de constitución de derechos reales atípicos	404
J. La autonomía privada y su ámbito de actuación en los distintos derechos reales	411
156. La autonomía privada puede actuar casi exclusivamente con relación a los derechos reales distintos del dominio	411
157. Derecho real sobre cosa propia de sujeto múltiple: condominio	412
158. Derechos de disfrute sobre cosa ajena	412

159. Derechos de garantía	414
160. Censos	414
161. Derechos de adquisición	415
K. Recapitulación	418
162. Sinopsis del capítulo <i>El régimen de "numerus apertus". Su estudio genérico partiendo del sistema español</i>	418

## VI

### EL RÉGIMEN DE DERECHOS REALES EN OTRAS LEGISLACIONES

A. Introducción	427
163. Propedéutica	427
B. Sistemas de <i>numerus apertus</i>	428
164. Países en que rige el sistema de <i>numerus apertus</i>	428
C. Sistemas de <i>numerus clausus</i> .	429
165. Legislaciones que consagran expresamente el <i>numerus clausus</i>	429
166. Otras legislaciones en que rige el sistema de <i>numerus clausus</i>	432
D. Sistemas de régimen incierto	436
167. Países en que es dudoso el régimen vigente	436
E. Regímenes alemán, italiano, francés y brasileiro	437
168. El régimen alemán	437
169. El régimen italiano	443
170. El régimen francés	447
171. El régimen brasileiro	459
F. El sistema de derechos reales en el common law	462
172. El sistema de derechos reales en los países del common law	462
G. Recapitulación	466
173. Sinopsis del capítulo El régimen de derechos reales en otras legislaciones	466

## VII

### DEFENSA DOCTRINARIA DE LOS SISTEMAS DE "NUMERUS CLAUSUS" Y DE "NUMERUS APERTUS"

A. Introducción	469
174. Propósito de este capítulo	471
175. ¿Son equiparables, en la práctica, los sistemas de <i>numerus clausus</i> y de <i>numerus apertus</i> ?	471
B. Defensa del <i>numerus clausus</i>	475
B.1. El <i>numerus clausus</i> encuentra justificación en razones de orden público económico	475
176. La mayor incidencia del orden público en materia de derechos reales impide que sean generados libremente por los particulares	475
177. Los derechos reales significan una asignación duradera de bienes con eficacia erga omnes, característica que amerita la existencia de un <i>numerus clausus</i> , pues la autonomía privada no es idónea para regular intereses de terceros	479
178. El <i>numerus clausus</i> permite un mejor desarrollo de las transacciones	486
179. La posibilidad de conocer adecuadamente los derechos reales atípicos no es suficiente para que sea admisible un <i>numerus apertus</i>	488
180. En un sistema de <i>numerus clausus</i> el contenido de los derechos reales es fácilmente cognoscible, lo que constituye una gran ventaja para el tráfico jurídico	489
181. El <i>numerus clausus</i> asegura un standard de disfrute de los bienes, lo que es socialmente conveniente	490
182. El <i>numerus clausus</i> evita la colisión de derechos reales sobre la misma cosa	491

183. Los Estados soberanos otorgan mayor importancia estratégica a la legislación sobre derechos reales que a la regulación de los derechos personales	492
184. El <i>numerus clausus</i> busca proteger el derecho de propiedad, cimiento del Estado liberal	494
185. Dada su oponibilidad erga omnes, en cierto sentido los derechos reales son más importantes que los personales y eso justifica el sistema de <i>numerus clausus</i>	495
186. Defendiendo a ultranza el sistema de <i>numerus clausus</i> se ha predicado la inconveniencia del régimen de atipicidad de las servidumbres y la necesidad de acentuar el cerrojo a la autonomía privada	496
B.2. Las diferencias estructurales entre los derechos reales y los personales justifican el <i>numerus clausus</i>	497
187. La esencia de los derechos personales permite una flexibilidad de configuración mucho mayor que la de los derechos reales	497
188. La autonomía privada debe estar confinada, en principio, a la creación de normas individuales que se extinguen con su ejercicio	498
B.3. El <i>numerus clausus</i> facilita el funcionamiento de los Registros Inmobiliarios	499
189. El sistema de <i>numerus apertus</i> complica la registración de los derechos reales	499
190. El <i>numerus apertus</i> impide el sistema de registración por "breves notas"	501
B.4. La rigidez del <i>numerus clausus</i> puede neutralizarse construyendo tipos elásticos de derechos reales	502
191. La plasticidad de los tipos legales permite superar el mayor inconveniente del <i>numerus clausus</i> : su rigidez	502
B.5. Los derechos reales son más potentes, seguros y confiables en un sistema de <i>numerus clausus</i>	503
192. Los derechos reales tipificados por la ley son más fuertes y seguros que los atípicos	503
193. En el sistema de <i>numerus clausus</i> los derechos reales quedan modelados con mayor claridad y precisión	505
B.6. El sistema de <i>numerus clausus</i> favorece la protección del sujeto más débil en las contrataciones	507
194. En un sistema de <i>numerus apertus</i> pueden imponerse a los sujetos jurídicamente débiles modos atípicos de goce de los bienes, lo que no es posible en uno de <i>numerus clausus</i>	507
B.7. El <i>numerus clausus</i> es necesario debido a los enormes problemas que genera, en la práctica, el <i>numerus apertus</i>	509
195. El condominio pro diviso como ejemplo de los graves inconvenientes que genera el <i>numerus apertus</i>	509
196. Otras complicaciones que trae aparejadas el sistema de <i>numerus apertus</i>	510
197. Hasta el concepto de "derecho real" es un problema en el régimen de <i>numerus apertus</i>	511
C. Defensa del <i>numerus apertus</i>	511
C.1. El <i>numerus apertus</i> se justifica por la defensa de la libertad que entraña	511
198. A priori debe regir un sistema de <i>numerus apertus</i>	511
199. El principio de libertad tiene como consecuencia que la autonomía privada sólo debe tener los límites necesarios	512
200. Es preferible un <i>numerus apertus</i> con control estatal del resultado de la autonomía privada que un <i>numerus clausus</i> , principio que no tiene justificación histórica ni actual	513
C.2. Razones de orden público, como la posibilidad de satisfacer nuevas necesidades económicas, justifican el flexible sistema de <i>numerus apertus</i>	515
201. El debate histórico Demolombe-Laurent sobre el orden público como justificación de cada uno de los sistemas de derechos reales	515



202. El <i>numerus apertus</i> , al permitir alcanzar objetivos económicos no previstos en la ley, es más progresista que el <i>numerus clausus</i>	516
203. Las formas modernas de producción justifican un sistema de <i>numerus apertus</i>	518
204. El régimen de <i>numerus apertus</i> es el más flexible	520
205. La modelación por los particulares de nuevos derechos reales facilita la tarea legislativa a la hora de incorporarlos como figuras típicas	522
206. El <i>numerus apertus</i> no se ve obstaculizado por la existencia de la llamada "obligación pasiva universal"	522
C.3. El <i>numerus apertus</i> , implementado con un adecuado régimen de publicidad, asegura suficientemente el tráfico jurídico	523
207. Si los derechos reales están bien determinados y suficientemente publicitados, el <i>numerus apertus</i> es un sistema eficaz	523
C.4. El <i>numerus apertus</i> es necesario dada la imposibilidad lógica de prever de antemano todos los derechos reales	525
208. No es aceptable, por imposibilidad lógica, que los derechos reales sean previstos de antemano por el legislador, es decir a priori	525
C.5. Las ventajas del <i>numerus apertus</i> no pueden resignarse porque el sistema genere mayores complicaciones a los Registros Inmobiliarios	526
209. La simplificación de la tarea registral que conlleva el <i>numerus clausus</i> no compensa las ventajas del <i>numerus apertus</i>	526
C.6. El estado actual de la evolución del Derecho justifica el sistema de <i>numerus apertus</i>	527
210. Era defendible implantar un sistema de <i>numerus clausus</i> en la época de sanción de los códigos decimonónicos, pero no actualmente	527
211. La supresión de la autonomía privada en la configuración de derechos reales no tiene sentido en los tiempos actuales. Es suficiente un sistema de <i>numerus apertus</i> con restricciones adecuadas	528
D. Nuestra opinión	530
212. Ninguno de los sistemas de derechos reales es "correcto" o "incorrecto"; ambos tienen virtudes y defectos	530
213. La balanza se inclina a favor del <i>numerus clausus</i>	530
214. La autonomía privada no es idónea para modelar figuras jurídicas de conveniencia social pues es esencialmente arbitraria	534
E. Recapitulación	539
215. Sinopsis del capítulo Defensa doctrinaria de los sistemas de " <i>numerus clausus</i> " y de " <i>numerus apertus</i> "	539

## VIII

### ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS SISTEMAS DE DERECHOS REALES

A. Propedéutica	547
216. Introducción	547
217. Justificación de un análisis económico de los sistemas de derechos reales	550
B. Distintos tipos de concurrencia que pueden presentarse respecto de la propiedad de una cosa. Especial análisis de la propiedad anticomún	552
218. Propiedad común, propiedad anticomún y propiedad privada	552
219. La propiedad anticomún "pura" suele presentarse casi con exclusividad en el plano teórico, por lo que cabe utilizar un enfoque atenuado de relevancia práctica	553
220. Características que se vinculan con la propiedad anticomún	556
221. La existencia de costos de transacción es lo que torna inconvenientes las situaciones de propiedad anticomún	556
222. Distintos niveles en los que aparecen los costos de transacción	558

C. Dos desgracias simétricas: la "tragedia de los bienes comunes" y la "tragedia de los bienes anticomunes"	561
223. Introducción. La disconformidad entre los derechos de uso y de exclusión y sus consecuencias: sobreexplotación y subexplotación de los bienes	561
224. La tragedia de los bienes comunes	563
225. La tragedia de los bienes anticomunes	565
D. El <i>numerus clausus</i> es el sistema de derechos reales más eficiente	568
226. La imposición de un régimen de <i>numerus clausus</i> como forma de evitar las tragedias de los bienes comunes y anticomunes	568
227. La factibilidad de redención de los derechos reales parciales como forma de evitar los efectos de la tragedia de los bienes anticomunes	569
228. La creación de derechos reales no estandarizados genera costos sociales que el régimen de <i>numerus clausus</i> tiende a evitar	571
229. El sistema de <i>numerus clausus</i> reduce los costos de información de los potenciales adquirentes de derechos de propiedad	573
230. La publicidad de los derechos reales y los costos de acceso a la información	574
E. Recapitulación	576
231. Sinopsis del capítulo Análisis económico de los sistemas de derechos reales	576
<b>IX</b>	
<b>DEMOSTRACIÓN DE LA TESIS Y CONSIDERACIONES ADICIONALES</b>	
A. Exordio	581
232. La tesis a demostrar	581
233. Metodología a emplear	581
B. Demostración de la primera parte de la tesis	582
234. En materia de derechos reales, el sistema de <i>numerus clausus</i> es preferible al de <i>numerus apertus</i>	582
C. Demostración de la segunda parte de la tesis	584
235. Dentro del régimen argentino, es actualmente conveniente dar mayor disponibilidad de contenido a algunos tipos legales de derechos reales	584
D. Consideraciones adicionales	589
236. Hacia una flexibilización del sistema argentino de <i>numerus clausus</i>	589
Apéndice	595
Bibliografía	599