



ÍNDICE SUMARIO

CAPÍTULO I TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

I. Metodología del Código	9
II. El derecho real es un derecho subjetivo	10
III. Los derechos reales en la clasificación de los derechos según la oponibilidad y el contenido	10
IV. Concepto del derecho real	11
a) Distintas doctrinas	11
a.1) Doctrina clásica	11
a.2) Doctrinas unitarias	12
a.3) Teoría de la institución	14
a.4) Teoría del sujeto pasivo determinado	14
a.5) Doctrina moderna	14
b) Definición legal	16
c) Persecución y preferencia	17
V. Objeto del derecho real	17
VI. Concepto de cosa	19
a) Energía	19
b) Cuerpo humano	20
c) Cadáver y partes del cuerpo humano	21
d) El embrión	22
e) Espacio aéreo	22
VII. Enumeración de los derechos reales	22
a) <i>Numerus clausus</i>	22
b) Diferencias entre creación legal y fuente legal	25
VIII. Convalidación.	25
IX. Derechos reales no incluidos por el Código Civil y Comercial	26
a) Los censos y las rentas	26
b) Enfiteusis	27
c) Vinculaciones	27
d) Tanteo y retracto	27
X. Derechos reales legislados fuera del Código Civil y Comercial	27
XI. Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales	28
a) Objeto	28
b) Sujetos	29
c) Orden público	29
d) Inmediatez	29
e) Carácter absoluto	29
f) Publicidad	30
g) Duración	30
h) <i>Ius perseguendi</i>	30
i) <i>Ius preferendi</i>	30
j) Abandono	30
k) Pérdida de la cosa	31
l) Posesión	31
m) Prescripción	31
n) Causa	31
ñ) Carácter estático	32
o) Acciones	32
p) Juez competente	32
XII. Conexiones entre los derechos reales y los personales	32

XIII. Clasificación de los derechos reales	33
a) Derechos reales sobre cosa propia o cosa ajena	33
b) Derechos reales principales y accesorios	33
c) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	34
d) Ejercicio por la posesión o por actos posesorios	34
XIV. Transmisibilidad	34
XV. Modos de adquisición de los derechos reales	35
XVI. Clasificación	36
a) Adquisición derivada por actos entre vivos. El título y el modo	37
a.1) Oponibilidad a terceros	39
a.2) Formas de concretar la publicidad	39
a.3) Inscripción y publicidad	40
a.4) Naturaleza de la inscripción registral	40
a.5) Los terceros frente a la registración	40
b) Adquisición por causa de muerte	42
c) Adquisición legal	42
d) Prescripción adquisitiva	42
e) Subasta judicial	43
XVII. Modos de extinción de los derechos reales	43
a) Destrucción	43
b) Abandono	43
c) Consolidación	44
d) Otros modos	44
XVIII. Concepto de carga real	44
XIX. Obligaciones reales	45

CAPÍTULO II
RELACIONES DE PODER
(primera parte)

I. Introducción. Relaciones de hecho entre la persona y la cosa	49
II. Posesión. Concepto	50
a) Distintas teorías	50
a.1) Teoría de Savigny	50
a.2) Teoría de Ihering	51
a.3) Teoría de Saleilles	54
a.4) Consideraciones sobre las teorías de Ihering y de Saleilles	54
b) La cuestión en el Código Civil y Comercial	55
c) Cuasiposesión. Su inexistencia	56
III. Cuestiones de prueba. Presunciones	57
a) Presunción de posesión	57
b) Presunción de fecha y extensión	58
c) Inmutabilidad de la causa. Interversión	59
c.1) Principio de inmutabilidad de la causa	59
c.2) Interversión de título	60
d) Presunción de legitimidad	61
d.1) Debe ser una relación actual	62
d.2) Posesión de cosas muebles	62
e) Presunción de continuidad	63
f) Presunción de adquirir a título oneroso	63
g) Presunción de posesión y duda sobre las fechas	63
IV. Naturaleza jurídica de la posesión	64
a) Teorías que la consideran un derecho	64
b) Teorías que la consideran un hecho	64
c) La cuestión en el Código	64
V. Importancia de la posesión	65

VI. Tenencia. Concepto	66
a) Clasificación de la tenencia	67
a.1) Tenencia absoluta	67
a.2) Tenencia relativa	67
b) Deber de nombrar al poseedor	68
c) Derecho a los gastos. Retención	68
VII. Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión)	68
VIII. Yuxtaposición local	69
IX. Objeto	70
X. Exclusividad de la posesión y de la tenencia	71
XI. Coposesión o cotenencia	72
XII. Clasificación de la posesión y de la tenencia	73
a) Legítima e ilegítima	73
b) Caso del poseedor de inmueble con boleto de compraventa	74
c) Relación de buena fe	74
d) Presunción de buena fe	75
e) Determinación de buena o mala fe	76
e.1) Momento en el que se califica a la relación de poder	76
e.2) Buena fe y demanda de reivindicación triunfante	76
e.3) Percepción de frutos	76
e.4) Caso del sucesor	77
e.4.1) Sucesión universal	77
e.4.2) Sucesión particular	77
e.5) Concurrencia	78
e.6) Personas jurídicas	78
f) Relación de mala fe	78
g) Presunción de mala fe	78
g.1) Cuando el título es de nulidad manifiesta	79
g.2) Cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas	79
g.3) Cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona	79
h) Mala fe simple o viciosa	80
h.1) Muebles	81
h.2) Inmuebles	81
h.3) Relatividad de los vicios	82

CAPÍTULO III
RELACIONES DE PODER
(segunda parte)

I. Adquisición de las relaciones de poder	83
a) Capacidad	83
a.1) Edad	84
a.2) Habilidad mental	84
b) Corpus	84
II. Modos de adquisición	85
III. Desapoderamiento	85
IV. Tradición	86
a) Naturaleza jurídica	87
b) Importancia de la tradición	87
c) Forma de hacer la tradición	88
c.1) Actos materiales	88
c.2) Actos posesorios	88
c.3) Relación de poder vacua	89

c.4) La mera declaración	90
d) Otras formas de tradición	91
V. <i>Traditio brevi manu</i> y <i>constituto posesorio</i>	91
a) <i>Traditio brevi manu</i>	91
a.1) Tenedor que pasa a ser poseedor	92
a.2) Tenedor que poseyendo una cosa a nombre de una persona, pasa a poseerla a nombre de otra	92
b) <i>Constituto posesorio</i>	93
VI. Conservación de las relaciones de poder	93
a) Principio general	93
b) Presunción de continuidad	95
VII. Extinción de las relaciones de poder	95
a) Extinción de la cosa	96
b) Privación de la cosa	96
c) Imposibilidad física de ejercer la posesión o la tenencia	97
d) Conservación de cosas perdidas	97
e) Abandono	98
f) Otros modos	98
VIII. Efectos de las relaciones de poder	98
a) Derechos inherentes a la posesión y a la tenencia	98
a.1) Servidumbres reales	99
a.2) Límites al dominio	99
b) Deberes inherentes a la posesión	100
b.1) Obligación de restituir	100
b.2) Cargas reales que afectan a la cosa	101
b.3) Medidas judiciales impuestas a la cosa	101
b.4) Límites al dominio	101
c) Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe	101
c.1) Concepto de frutos y productos. Diferencia	101
c.2) Clasificación de los frutos	102
c.3) Momento en el que los frutos se entienden legalmente percibidos. Importancia	103
c.3.1) Frutos naturales e industriales	103
c.3.2) Frutos civiles	104
c.3.3) Frutos pendientes	104
c.4) Buena fe y percepción de frutos	104
c.4.1) Sucesión universal	104
c.4.2) Sucesión particular	105
c.5) Restitución y adquisición de frutos	105
c.6) Cesación de la buena fe	106
c.7) Productos	106
c.8) Tenedor	106
d) Responsabilidad por destrucción de la cosa según la buena o mala fe	107
d.1) Irresponsabilidad del poseedor de buena fe por la destrucción total o parcial de la cosa	107
d.2) Excepción a la regla de la irresponsabilidad	107
d.3) Responsabilidad del poseedor de mala fe	108
d.3.1) Mala fe simple	108
e) Transmisión de obligaciones al sucesor	108
e.1) Obligaciones reales	109
e.2) Responsabilidad del deudor	109
f) Indemnización y pago de mejoras	110
f.1) Mejoras. Concepto	110
f.2) Indemnización	111

g) Efectos propios de la posesión	111
g.1) Pago de impuestos y otros deberes	112
h) Efectos propios de la tenencia	112
h.1) Deber de conservar la cosa	113
h.2) Derecho a ser indemnizado por gastos y mejoras necesarias	113
h.3) Derecho de retención	113
h.4) Deber de nombrar al poseedor	114
h.5) Deber de restitución	114

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE LAS COSAS MUEBLES

I. El artículo 1895 del Código Civil y Comercial. Ámbito de aplicación	115
II. Naturaleza jurídica de la adquisición	117
III. Requisitos	118
a) Posesión	118
b) Buena fe	119
b.1) Buena fe y cosas muebles registrables	120
c) Título oneroso	120
d) Cosa mueble no hurtada ni perdida.	121
IV. Excepciones	122
a) Dominio público.	122
b) Accesorios de un inmueble reivindicado	122
c) Cosas muebles registrables	122
d) Cosas hurtadas, perdidas o abandonadas	123
e) Muebles del hogar conyugal o convivencial	123
f) Las universalidades	124
g) Títulos valores	124
V. Reivindicación de cosas hurtadas o perdidas	124
VI. Régimen de las cosas muebles registrables	124
a) Buques	124
b) Aeronaves	125
c) Automotores	125
c.1) Marco legal	125
c.2) Efecto constitutivo de la inscripción	126
c.3) Carácter abstracto	127
c.4) Adquisición del derecho real	127
c.5) Automotor hurtado o robado	129
d) Semovientes	130
e) Equinos de pura sangre de carrera	132
VII. Prescripción	132

CAPÍTULO V

DOMINIO

I. Propiedad y dominio	133
II. Filosofía del Código	135
III. Concepto	136
IV. Caracteres	136
a) Absoluto	136
a.1) Facultades jurídicas	137
a.2) Facultades materiales	138
a.3) Abuso del derecho	139
a.4) Elasticidad del dominio	140

b) Exclusivo	140
b.1) Exclusividad en la adquisición del dominio	141
b.2) Facultad de exclusión	141
b.2.1) Facultad de excluir a terceros	142
b.2.2) Derecho del dueño para remover objetos colocados en su cosa	142
b.2.3) Cerramiento	143
c) Perpetuo	143
c.1) Abandono	144
c.2) Expropiación	144
d) Dominio perfecto	145
V. Extensión	145
a) Dominio de los accesorios	145
b) Extensión material del derecho de dominio inmobiliario	146
c) Construcciones, siembras o plantaciones	147
VI. Dominio del Estado	148
VII. Dominio internacional y eminente	149

CAPÍTULO VI MODOS DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

I. Introducción	151
II. Apropiación	151
a) Cosas sin dueño y abandonadas	152
b) Caza	153
b.1) Introducción	153
b.2) Persecución del animal herido	154
b.3) Lugares en los que se puede cazar	155
c) Pesca	155
d) Enjambres	156
e) Cosas no susceptibles de apropiación	156
III. Tesoros	158
a) Concepto de tesoro	158
b) Inmueble o mueble gravado	159
c) Concepto de descubridor	159
d) Personas que pueden buscar tesoros	160
e) Derechos del descubridor	160
e.1) Propiedad del tesoro	160
e.2) Situación de los cónyuges	161
e.3) Persona a la que se le encomienda buscar	161
f) Búsqueda por el propietario de un tesoro	162
IV. Régimen de cosas perdidas	163
a) Introducción	163
b) Concepto de cosa perdida	163
c) Deber de avisar y restituir	164
d) Falta de individualización del sujeto con derecho a la restitución	165
e) Transmisión de la cosa a un tercero de buena fe	165
f) Derecho a la recompensa y a los gastos	165
g) Dueño que no se presenta. Subasta	166
h) Adelanto de la subasta.	167
V. Transformación de cosas muebles	167
a) Transformación y cosa no reversible	168
b) Caso en que es posible volver al estado anterior	169
VI. Accesión de cosas muebles	170
a) Accesión	170
b) Accesión de cosas muebles	170

VII. Adquisición de cosas inmuebles	172
a) Aluvión	172
a.1) El aluvión debe ser natural	173
a.2) Aluvión por abandono	174
a.3) Aluvión formado a lo largo de varios inmuebles	175
a.4) Material comprendido en los límites del río	175
b) Avulsión	175
b.1) Concepto de avulsión	176
b.2) No hay derecho a indemnización	176
b.3) Situación del dueño del inmueble acrecido	177
b.4) Cosas no susceptibles de adherencia natural	178
c) Construcción, siembra y plantación	178
c.1) Construcción, siembra o plantación hecha por un tercero	179
c.2) Invasión de inmueble colindante.	180
c.2.1) Construcción en terreno ajeno de buena fe	181
c.2.2) Construcción en terreno ajeno de mala fe	182

CAPÍTULO VII LÍMITES AL DOMINIO

I. Concepto y caracteres	185
a) Fundamento	186
b) Los límites no son servidumbres	187
c) Daño no indemnizable	187
II. Límites en interés público	188
a) Reservados al Derecho Administrativo	189
b) Límites a la libre disposición jurídica. Cláusulas de inenajenabilidad	190
b.1) Actos a título oneroso	191
b.2) La denominada "inhibición voluntaria"	192
b.3) Limitaciones a la libre disposición en los actos a título gratuito	192
b.4) Casos en los que se genere una comunidad	193
b.5) Sustitución fideicomisaria	193
b.6) Vivienda	193
b.7) Tierras rurales y extranjeros	194
c) Numerus clausus	194
d) Camino de sirga	194
d.1) Finalidad	195
d.2) Naturaleza jurídica	195
d.3) La restricción no es indemnizable	196
d.4) Legitimación	196
e) Restricciones del Código Aeronáutico	196
f) Protección del patrimonio arqueológico y paleontológico	197
III. Límites por razones de vecindad	197
a) Inmisiones inmatrimoniales	197
a.1) La normal tolerancia	199
a.2) Otras pautas que debe valorar el juez	199
a.3) Facultades del juez	201
a.4) La legitimación	202
a.4.1) La legitimación activa del poseedor y del tenedor	202
a.4.2) La legitimación pasiva	202
a.4.3) Prescripción	202
b) Obstáculo al curso de las aguas	203
c) Recibir aguas, arenas y piedras	204
d) Obras, trabajos e instalaciones	204

e) Luces y vistas	205
e.1) Vistas	205
e.2) Requisitos	206
e.3) Luces. Concepto	206
e.4) Ámbito de aplicación	207
e.5) Condiciones para abrir luces	207
e.6) Excepción	208
e.7) Privación de luces o vistas	208
f) Plantación de árboles y arbustos	208
f.1) Límites para la plantación de árboles, arbustos u otras plantas	208
f.2) Ramas y raíces	210

CAPÍTULO VIII DOMINIO IMPERFECTO

I. Dominio imperfecto	211
a) Concepto	211
b) Caracteres del dominio que resultan afectados	212
c) Presunción de perfección	212
II. Dominio revocable	212
a) Concepto de dominio revocable	213
b) Diferencias con el dominio fiduciario	214
c) Sujetos	214
d) Duración máxima	215
e) Publicidad	215
f) Facultades	216
g) Efecto de la revocación	218
h) Readquisición del dominio perfecto	219
III. Dominio fiduciario	219
a) Concepto	220
b) Sujetos y objeto	221
b.1) Patrimonio separado	221
c) Modos de adquisición del dominio fiduciario	221
d) Duración	222
e) Facultades del dueño fiduciario	222
e.1) Régimen de los frutos	222
e.2) Actos de disposición	223
e.3) Acciones	224
e.4) Derecho a una retribución	224
e.5) Derecho a renunciar	224
e.6) Prohibición	224
f) Extinción del dominio fiduciario	224
g) Efectos de la resolución	225
h) Posibilidad de subrogación real	226
i) Fideicomiso testamentario	226

CAPÍTULO IX PROPIEDAD INDÍGENA

I. La Constitución Nacional	229
II. El Código Civil y Comercial	232
III. La cuestión de la tierra	233
IV. Es un derecho real	234
V. El objeto de este derecho real	234
VI. Modos de constitución	235
VII. Caracteres	236
VIII. Aprovechamiento de los recursos naturales. Consulta	237

**CAPÍTULO X
PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA**

I. Introducción	239
II. Naturaleza jurídica	240
a) Situación del inmueble	240
b) Situación de los beneficiarios	240
c) Situación del propietario constituyente	240
III. El inmueble	241
IV. El constituyente	242
a) Propietario. Copropietarios	242
b) Capacidad	242
V. Beneficiarios	242
VI. Habitación efectiva	243
VII. Formas de constitución	243
a) Solicitada por el titular registral	244
b) Dispuesta por el juez	244
VIII. Caracteres de la afectación	245
IX. Efectos de la afectación	245
a) Inejecutabilidad	245
b) Excepciones	245
b.1) Obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que graven directamente el inmueble (inc. a)	246
b.2) Obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad con lo previsto en el artículo 250 (inc. b)	246
b.3) Obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda (inc. c)	246
b. 4) Obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida (inc. d)	247
c) Las situaciones de excepción no se extienden a otros acreedores	247
d) Frutos	247
e) Cosas muebles	247
f) Límites a la enajenabilidad	248
g) Actos de administración	248
X. Subrogación real	249
XI. Desafectación	250

**CAPÍTULO XI
CONDOMINIO**

A) CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA

I. Antecedentes históricos	253
II. Concepto	254
a) Introducción	254
b) Definición. Caracteres	255
c) Constitución	256
c.1) Prolongación de la indivisión hereditaria	256
d) Comparación con otros estados comunitarios	257
e) Clasificación	257
III. Facultades de los condominos	258
a) Sobre la parte indivisa	258
a.1) Poder de disposición sobre la parte indivisa	258
a.2) Derechos personales	259
a.3) Acreedores. Hipoteca	259
a.4) La renuncia	260
a.5) Acciones	260

b) Sobre toda la cosa	260
b.1) Actos de disposición	260
b.2) Liso y goce	261
b.3) Convenios de uso y goce	261
b.4) Uso y goce exclusivo y excluyente	262
b.5) Mejoras	262
IV. Obligaciones de los condominos	263
a) Gastos	263
b) Deudas en beneficio de la comunidad	263
V. Administración	264
a) Imposibilidad de uso y goce en común	264
b) Asamblea	265
c) Frutos	265
VI. Conclusión del condominio	266
a) Modos generales	266
b) Partición	266
c) Formas de hacer la partición	267
c.1) Privada o judicial	267
c.2) En especie o por venta o licitación	268
c.3) Provisional o de uso	269
c.4) Partición parcial	270
d) Efectos de la partición	270
e) Adquisición por un condomino	271

B) CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA

I. Introducción	271
II. Convenio de suspensión de la partición	272
a) Concepto	272
b) Plazo	272
c) Partición anticipada	273
d) Publicidad	274
III. Partición nociva	274
a) Concepto	274
b) Plazo	275
c) Partición anticipada	275
d) Publicidad	276

C) CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE

I. Condominio sobre accesorios indispensables	276
II. Condominio sobre muros, cercos y fosos	277
a) Distintas clases de muros	278
b) Derecho y obligación de encerramiento	279
c) Muro de cerramiento forzoso	281
d) Derecho del que construye el muro	281
e) Adquisición de la medianería	282
f) Cobro de la medianería	282
f.1) Hasta los tres metros de altura	282
f.2) Mayor valor por características edilicias	283
f.3) Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado	284
f.4) Legitimación	285
f.5) Medida de la obligación	286
f.6) Época en la que se determina el valor de la medianería	287
f.7) Cesión del crédito	287
f.8) Obligación <i>propter rem</i>	287
f.9) Caso de la pared próxima	288

g) Prescripción	288
g.1) Prescripción liberatoria	288
g.2) Prescripción adquisitiva	289
h) Prueba. Presunciones	289
h.1) Presunciones de medianería y de privacidad	290
h.2) Deben ser dos edificios	290
h.3) Época de las presunciones	291
h.4) Prueba	291
i) Facultades de los condóminos	292
i.1) Facultades materiales. Regla general	292
i.2) Prolongación del muro	293
i.3) Restitución del muro al estado anterior	294
i.4) Reconstrucción	294
j) Gastos y mejoras	295
k) Abdicación de la medianería	296
k.1) Concepto	296
k.2) Alcance de la abdicación	296
k.3) Efecto de la abdicación	296
k.4) Forma del abandono	297
k.5) Condiciones del abandono	297
k.6) Readquisición de la medianería	297
l) Cerramiento forzoso rural	298
m) Condominio de árboles y arbustos	298

CAPÍTULO XII PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Antecedentes	301
II. Concepto	302
III. Constitución	304
a) Caso de la partición en especie del condominio	305
b) Constitución por el superficiario	306
IV. Objeto	307
a) Cosas y partes propias	307
a.1) Unidad funcional	307
a.1.1) Independencia funcional	308
a.1.2) Comunicación con la vía pública	308
a.2) Unidades complementarias	309
a.3) Cosas y partes propias	309
a.4) Cocheras	310
b) Partes comunes	311
b.1) Concepto	311
b.2) Clasificación de las cosas y partes comunes	312
b.3) Enumeración de las cosas y partes necesariamente comunes	312
b.4) Enumeración de las cosas y partes comunes no indispensables	313
b.5) ¿Conversión?	314
b.6) Uso exclusivo	315
b.7) Presunción de comunidad	316
c) Bienes del consorcio	316
V. Consorcio	316
a) Nombre y domicilio	317
b) Patrimonio	317
c) Capacidad	318
d) Capacidad para adquirir unidades	318
e) Concurso o quiebra	319
f) Extinción	319

g) Responsabilidad por las deudas del consorcio	319
h) Consorcio de hecho	320
VI. Facultades de los propietarios	320
a) Facultades jurídicas	320
b) Facultades materiales	321
b.1) Sobre la unidad funcional	321
b.2) Sobre cosas y partes comunes	322
c) Modificaciones en partes comunes	322
c.1) Principio	322
c.2) Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad	323
c.3) Acción judicial	324
c.3.1) Supuestos que autorizan el reclamo	325
c.3.2) Caducidad	326
c.3.3) Medida cautelar	326
c.3.4) Sentencia	327
c.4) Obras realizadas sin autorización	327
d) Reparaciones urgentes	328
e) Grave deterioro o destrucción del edificio	329
VII. Obligaciones	330
a) Conservar en buen estado la unidad	331
b) El fondo de reserva	331
VIII. Expensas	332
a) Concepto	332
b) Medida de la contribución	334
c) Defensas	335
c.1) No hay liberación del propietario por no uso, enajenación o abandono	335
c.2) Deudas devengadas antes de la adquisición	336
c.3) Situación de los adquirentes	337
c.4) Compensación	338
c.5) Prescripción	339
d) Obligados al pago de expensas	339
e) Procedimiento para perseguir su cobro	340
f) Privilegio	340
g) Intereses	340
IX. Prohibiciones	341
a) Respetar el destino	341
b) Moral y buenas costumbres	342
c) Tranquilidad	342
d) Tenencia de animales	342
e) Depositar cosas peligrosas o perjudiciales	343
X. Procedimiento para el cese de infracciones	343
a) Ámbito	343
b) Legitimación activa	344
c) Legitimación pasiva	345
d) Procedimiento	345
e) Prescripción liberatoria	346
XI. Reglamento	346
a) Concepto	346
b) Naturaleza	347
c) Contenido	347
d) Modificación del reglamento	349
e) Modificación judicial	350
f) Reglamento interno	351

XII. Asambleas	351
a) Concepto y facultades de la asamblea	351
a.1) Cuestiones atribuidas por la ley o el reglamento	353
a.2) Cuestiones que someta el administrador, el consejo, o por quien o quienes representan más del 5%	353
a.3) Designación y remoción del personal de consorcio	353
b) Clases de asambleas	353
c) Legitimados para participar	354
d) Convocatoria	354
d.1) Concepto y forma	354
d.2) Orden del día	355
d.3) Autoconvocatoria.	356
d.4) Decisiones tomadas sin reunión	356
e) Quorum y mayorías	357
f) Actas	358
g) Nulidad de la asamblea. Caducidad	359
h) Asamblea judicial	360
XIII. Consejo de propietarios	360
XIV. Administrador	362
a) Designación, remoción, duración	362
b) Derechos y obligaciones	363
c) Representación en juicio	365
d) Responsabilidad de los administradores	366
XV. Subconsorcios	367
XVI. Prehorizontalidad	368

CAPÍTULO XIII CONJUNTOS INMOBILIARIOS

I. Introducción	371
II. Concepto y caracteres	374
a) Concepto	374
a.1) Variantes	375
b) Caracteres	375
III. Marco legal. Derechos reales	376
a) Orden público	376
b) Situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes	377
c) Normas administrativas	378
d) Localización y límites perimetrales	378
e) El uso de las calles públicas	379
f) Objeto del derecho real	379
IV. Cosas y partes necesariamente comunes	379
a) Servidumbres y otros derechos reales	380
b) Uso y goce de las cosas y partes comunes	381
c) Régimen de invitados	381
V. Cosas y partes privativas	382
VI. Facultades y obligaciones del propietario	383
a) Facultades	383
a.1) Transmisión del derecho	383
a.2) Cesión del uso y goce de la unidad	384
a.3) Otros derechos reales	385
b) Obligaciones	385
b.1) Expensas	386
c) Limitaciones y restricciones reglamentarias	387
d) Sanciones	387
VII. Protección al consumidor	388

CAPÍTULO XIV
TIEMPO COMPARTIDO

I. Situación anterior a la sanción de la ley 26.356	389
a) El régimen del Código Civil derogado	389
b) Denominación	390
c) La figura en el campo de los derechos personales	390
d) La figura en el campo de los derechos reales	391
II. La sanción de la ley 26.356	392
a) El decreto 760/2014	394
III. El Código Civil y Comercial	394
a) Concepto	395
b) Bienes que lo integran	397
c) Afectación	397
d) Legitimados para afectar	399
e) Los bienes	400
f) Inscripción de la afectación y sus efectos	400
f.1) Inscripción	401
f.2) Efectos	402
f.3) Periodos no enajenados	403
f.4) Registro de titulares	403
f.5) Oponibilidad de los derechos de los usuarios del tiempo compartido	403
g) Sujetos	403
h) Deberes del emprendedor	405
i) Deberes de los usuarios del tiempo compartido	406
j) El administrador	407
j.1) Designación	407
j.2) Deberes del administrador	408
k) Cobro ejecutivo	409
l) Extinción	410
m) Relación de consumo	410
n) Derecho real del adquirente de tiempo compartido	411
ñ) Situación de los derechos constituidos antes de la sanción del Código	413
o) Normas de policía	414

CAPÍTULO XV
CEMENTERIOS PRIVADOS

A) CEMENTERIOS PÚBLICOS

I. Introducción	415
II. Prescripción	417
III. Los sepulcros son inembargables	417
IV. Acción de partición	418
V. No hay inscripción registral	418

B) CEMENTERIOS PRIVADOS

I. Concepto	418
II. Naturaleza jurídica	420
III. Caracteres del derecho real de sepultura	420
a) ¿Derecho sobre cosa propia?	420
b) Otros caracteres	421
IV. Afectación	423
a) Legitimados	424
b) Forma	424
c) Oponibilidad de la afectación	424
d) Prohibición de cambiar el destino	424

V. Facultades del titular del derecho de sepultura	424
a) Facultades materiales	425
b) Facultades jurídicas	425
VI. Deberes del titular del derecho de sepultura	426
VII. Administración	427
VIII. Reglamento de administración y uso	428
IX. Registros de inhumaciones y sepulturas	429
X. Las parcelas son inembargables	430
XI. Relación de consumo	431
XII. Normas de policía mortuoria	431

CAPÍTULO XVI EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

I. Antecedentes	433
II. Objetivos de la ley 25.509	434
III. El Código Civil y Comercial de la Nación	435
a) Introducción	435
b) Concepto. Naturaleza jurídica	435
c) Objeto	437
d) Caracteres	438
e) Legitimados	438
f) Duración	439
g) Dominio imperfecto del constituyente	439
IV. Modos de adquirir el derecho. Aspectos registrales	440
a) Contrato	442
b) Prescripción corta	443
c) Actos de última voluntad	443
d) Otros modos	443
V. Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce	444
VI. Facultades jurídicas del superficiario	445
a) Derechos de garantía	446
b) Derechos de disfrute	446
c) Propiedad horizontal	447
d) Efectos de los actos de disposición	449
e) Turbación por parte del propietario	449
f) Derechos personales	449
VII. Facultades del dueño del suelo	450
VIII. La hipoteca inscripta anterior al derecho de superficie	450
IX. Defensas	451
X. Obligaciones a cargo del superficiario. Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción	451
XI. Destrucción de la propiedad superficiaria	451
XII. Extinción del derecho real de superficie forestal	452
a) Renuncia expresa	452
b) Vencimiento del plazo contractual	452
c) Cumplimiento de una condición resolutoria	452
d) Consolidación	452
e) No uso	452
f) Desuso y abandono: ¿son causales de extinción autónomas?	453
g) Otras causas no mencionadas	453
XIII. Efectos de la extinción	454
a) En general	454
b) Indemnización	454
c) Derechos reales y personales constituidos	455
d) Obligaciones del superficiario	455

e) Consolidación	455
XIV. Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria	456

CAPÍTULO XVII USUFRUCTO. USO. HABITACIÓN

A) USUFRUCTO

I. Derechos de disfrute sobre cosa ajena	457
II. Concepto de usufructo	458
a) Es un derecho real	459
b) Sobre cosa ajena	459
c) Facultad de usar, gozar y disponer	459
d) No alterar la sustancia	459
e) Es un derecho temporario	460
f) Divisible	460
III. Objeto	460
a) Cosa mueble o inmueble	461
b) Derecho	461
c) Cosa fungible. Cuasiusufructo	462
d) Usufructo universal	462
IV. Legitimados para constituir usufructo	463
V. Usufructo a favor de varias personas	463
a) Causufructo. Derecho de acrecer	463
b) Prohibición de usufructos sucesivos	464
VI. Modos de constitución	464
a) Usucapión	465
b) Prohibición de constitución judicial	465
VII. Presunción de onerosidad	465
VIII. Duración	466
IX. Modalidades	466
X. Derechos del usufructuario	467
a) Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales	467
a.1) Frutos percibidos	467
a.2) Conjunto de animales	468
a.3) Productos	468
a.4) Acrecentamientos	468
a.5) Tesoros	468
b) Mejoras facultativas	468
c) Derechos reales y personales	469
c.1) Transmisión del usufructo	469
c.2) Constitución de otros derechos	470
d) Ejecución por acreedores	471
e) Prescripción adquisitiva en favor de un tercero	472
f) Acciones	472
g) Derecho de retención	472
h) Inventario y estado	473
XI. Obligaciones del usufructuario	474
a) No alterar la sustancia. Destino	474
b) Mejoras	475
c) Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes	476
d) Comunicación al nudo propietario	476
e) Restitución	477
f) Inventario	477
g) Garantía	477

XII. Derechos del nudo propietario	478
a) Actos de disposición	478
b) Otros derechos	479
XIII. Deberes del nudo propietario	479
a) Entregar el objeto	479
b) Mejoras	480
c) Obligación de saneamiento	480
XIV. Extinción del usufructo	480
a) Modos generales de extinción	480
b) Medios especiales de extinción	481
b.1) Vencimiento del plazo. Cumplimiento de la condición	481
b.2) Muerte	482
b.3) Extinción de la persona jurídica	482
b.4) No uso	483
b.5) Uso abusivo. Alteración de la sustancia	483
b.6) Resolución de los derechos del constituyente	483
b.7) Resolución y revocación	483
b.8) Legado	484
c) Efectos de la extinción	484

B) USO

I. Concepto	484
II. Objeto	485
III. Régimen legal. Normas supletorias	485
IV. Facultades del usuario	486
a) Limitaciones al uso y goce	486
b) Limitaciones a la facultad de disponer	486
c) Derechos personales	487
V. Ejecución por acreedores	487

C) HABITACIÓN

I. Concepto	487
II. Caracteres	487
III. Régimen legal	488
IV. Objeto	488
V. Impuestos, contribuciones y reparaciones	489
VI. Derecho real de habitación del cónyuge o conviviente supérstite	489
a) Cónyuge supérstite	489
b) Requisitos	490
b.1) Inmueble de propiedad del causante	490
b.2) No tener atribución preferencial	490
b.3) Último hogar conyugal	490
c) Caracteres	490
c.1) Vitalicio y gratuito	490
c.2) Oponibilidad	490
d) Extinción	491
e) Situación del conviviente supérstite	491

CAPÍTULO XVIII SERVIDUMBRE

I. Introducción	493
II. Concepto y caracteres	494
a) Derecho real	494
b) Duración	494
c) Se requieren dos inmuebles	494
d) Ubicación de los inmuebles	495
e) Otros caracteres	496
f) Contenido	496
g) Principio de la “atipicidad” de las servidumbres	497
h) Inseparabilidad. Inherencia de la servidumbre al fundo dominante y al fundo sirviente	498
i) Indivisibilidad	498
j) Servidumbre administrativa	499
III. Objeto	500
IV. Clasificación	500
a) Positiva y negativa	500
b) Real y personal.	501
b.1) Servidumbre real	501
b.2) Servidumbre personal	501
b.3) Presunciones	502
b.4) Servidumbre personal a favor de varios titulares	502
c) Voluntaria o forzosa	503
c.1) Servidumbres forzosas	504
c.2) Servidumbre de tránsito	504
c.3) Servidumbre de acueducto	505
c.4) Servidumbre de recibir agua	506
d) Activa y pasiva	506
e) Continua y discontinua	506
f) Aparente y no aparente	507
g) Perpetua o temporaria	507
V. Legitimación	507
a) Legitimados para constituir una servidumbre	507
b) Modos de constitución	508
b.1) Prescripción	508
b.2) Testamento	509
c) Prohibición de servidumbre judicial	509
d) Presunción de onerosidad	509
VI. Modalidades	510
VII. Transmisibilidad	510
VIII. Derechos y obligaciones del titular dominante	510
a) Constitución de derechos personales	510
b) Extensión de la servidumbre	511
c) Ejercicio de la servidumbre	512
d) Mejoras necesarias	512
e) Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	513
e.1) Obligación de no menoscabar la servidumbre	513
e.2) Sanción en caso de incumplimiento	514
f) Ejecución por acreedores	514
g) Comunicación al sirviente	514
IX. Derechos del titular sirviente	515
a) Disposición jurídica y material	515
b) Defensas que puede oponer el titular dominante	515
c) Suerte de los derechos reales constituidos	516

d) Alcances de la constitución y del ejercicio	516
d.1) El ejercicio de la servidumbre debe efectuarse del modo menos perjudicial para quien la debe soportar	516
d.2) Facultad del titular sirviente	517
X. Extinción	517
a) Medios generales	517
a.1) Renuncia o abandono	517
a.2) Destrucción de la cosa	518
a.3) Consolidación	518
b) Medios especiales de extinción	519
b.1) Extinción por falta de utilidad	519
b.2) Extinción por el no uso	519
b.3) Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición	520
c) Efectos de la extinción	520

CAPÍTULO XIX
DERECHOS REALES DE GARANTÍA
(primera parte)

I. Introducción	521
a) Garantías	521
b) Finalidad de las garantías	522
c) Derechos reales de garantía	523
d) Derechos reales de garantía legislados fuera del Código Civil y Comercial	524
II. Convencionalidad	524
a) Diferencias entre causa fuente y convención	525
b) Derechos reales de garantía tácitos o legales	525
c) La hipoteca unilateral en la Ley de Obligaciones Negociables	526
d) No son susceptibles de prescripción adquisitiva	527
III. Accesoriedad	527
IV. Créditos garantizables	529
a) Crédito sujeto a condición suspensiva	529
b) Crédito sujeto a condición resolutoria	529
c) Plazo suspensivo	530
d) Plazo resolutorio	530
e) Crédito eventual	530
V. Especialidad	531
a) En cuanto al objeto	531
b) En cuanto al crédito	532
b.1) Tope máximo	533
b.2) Créditos indeterminados	534
b.3) Límite en el tiempo	536
b.4) Título ejecutivo	537
c) Cláusulas de ajuste	537
d) Contratos en moneda extranjera	538
e) Defectos en la especialidad	539
VI. Indivisibilidad	539
a) La indivisibilidad es un carácter natural	540
b) Consecuencias en cuanto al crédito	540
b.1) Lado activo	540
b.2) Lado pasivo	540
c) Consecuencias en cuanto al objeto	540
c.1) Lado activo	540
c.2) Lado pasivo	541

d) Excepciones a la indivisibilidad de la hipoteca	542
d.1) Acuerdo de partes	542
d.2) Decisión judicial	542
VII. Extensión en cuanto al objeto	543
a) Extensión de la garantía	543
a.1) Accesorios físicamente unidos	543
a.2) Mejoras sobrevinientes	544
a.3) Rentas debidas	544
a.4) Extinción de cargas	545
a.5) Frutos	545
b) Casos en los que no se extiende la garantía	545
b.1) Accesión moral	545
b.2) Bienes gravados con prenda o que pertenezcan a terceros	546
b.3) Minas o yacimientos	546
VIII. Extensión en cuanto al crédito	547
IX. Subrogación real	548
a) Seguro por siniestro	549
b) Seguro de vida	549
c) Expropiación	549
X. Facultades del constituyente	550
a) Actos que puede realizar	550
b) Límite	550
c) Caso del arrendamiento	551
d) Medidas en caso de alteración de la garantía	551
e) Inoponibilidad	552
f) Realización por un tercero	552
XI. Cláusula nula	553
XII. Responsabilidad del propietario no deudor	554
a) Diferencias entre constituyente no deudor y tercero adquirente	555
b) Cosa no registrable prenda	555
c) Ejecución contra el propietario no deudor	555
c.1) Previo reclamo al deudor	556
c.2) Defensas	556
c.3) Pago	557
c.4) Pedir que se cite a otros propietarios	557
c.5) Subrogación	558
c.6) Indemnización	558
c.7) Derecho al remanente	559
c.8) Prorrateo de saldos en caso de haber otros acreedores	559
c.9) Requerir garantías	560
XIII. Rango de los derechos reales de garantía	560
XIV. Extinción. Subasta	561
a) Extinción de los derechos reales de garantía	561
b) Efectos de la subasta	562
XV. Cancelación	562
a) Cancelación voluntaria	563
b) Cancelación judicial	564
c) Cancelación automática	564

CAPÍTULO XX
DERECHOS REALES DE GARANTÍA
(segunda parte)

A) HIPOTECA

I. La hipoteca en el Derecho Romano	567
II. Concepto	568
a) Naturaleza jurídica de la hipoteca: Derecho real	569
b) Se constituye por contrato	569
III. Caracteres	569
IV. Legitimación	570
a) Dueño	570
b) Condominio	570
c) Propiedad horizontal	570
d) Conjuntos inmobiliarios	571
e) Superficie	571
f) Tiempo compartido y cementerios	571
g) Usufructuario	571
V. Hipoteca de parte indivisa	572
VI. Forma del contrato constitutivo	573
a) Promesa de hipoteca	573
b) Excepciones	573
c) Aceptación del acreedor	574
VII. Determinación del objeto	574
VIII. La denominada hipoteca revertida	575
IX. Duración de la inscripción	575
X. Extinción de la hipoteca	576
a) Por vía de consecuencia	576
b) Por vía principal	576
XI. Ejecución. Convenciones	577
XII. Letras hipotecarias	578

B) ANTICRESIS

I. Concepto. Definición legal	581
a) Antecedentes históricos	581
b) Definición legal	581
c) Objeto	583
d) Posesión	584
II. Legitimación	584
III. Plazo máximo	584
IV. Derechos del acreedor	585
a) Uso y goce	585
b) Derecho a arrendar la cosa	585
c) Derecho a ejecutar	585
d) Privilegio	586
V. Deberes del acreedor	586
a) Conservar la cosa	586
b) No alterar el destino	587
c) Rendir cuentas al deudor	587
d) Responsabilidad	587
e) Pago de contribuciones y cargas	587
f) Restituir la cosa	588
VI. Gastos	588
a) Mejoras necesarias	588
b) Mejoras útiles	588

CAPÍTULO XXI
DERECHOS REALES DE GARANTÍA
(tercera parte)

C) PRENDA

I. Disposiciones generales	591
a) Concepto	591
b) Legitimación	592
c) Objeto	592
c.1) Cosas muebles	592
c.2) Casos controvertidos	593
c.3) Créditos	593
d) Constitución. Requisitos	593
e) Contenido del contrato	594
f) Oponibilidad	594
g) Importancia de la posesión	594
g.1) Posesión de un tercero	595
g.2) Pérdida, sustracción o entrega de la cosa	595
g.3) Restitución voluntaria de la cosa	595
g.4) Interrupción de la prescripción	596
h) Prendas sucesivas	596
i) Rango de los acreedores	597
j) Derechos y deberes del acreedor	598
k) Extinción del derecho real de prenda	598
k.1) Por vía indirecta	598
k.2) Por vía directa	599
k.3) Efectos de la extinción	599
II. Prenda con registro	599
III. Prenda de cosas	601
a) Prenda de cosa ajena	601
b) Frutos. Prenda anticrética	602
c) Uso y abuso	602
d) Gastos	603
e) Venta del bien empeñado	604
e.1) Venta pedida por otro acreedor	604
e.2) Restitución de la cosa	604
f) Ejecución	605
f.1) Ejecución judicial	605
f.2) Venta de títulos	605
f.3) Otras opciones	606
f.4) Adjudicación al acreedor	606
f.5) Carácter optativo de las alternativas	607
f.6) Adquisición del acreedor	608
f.7) Rendición de cuentas	608
g) Documentos con derecho incorporado. Títulos valores	608
IV. Prenda de créditos	610
a) Créditos instrumentados	610
a.1) Concurso del deudor	611
a.2) Aplicación supletoria	611
b) Constitución	611
b.1) Notificación	612
b.2) Sujetos	612
b.3) Lugar de la notificación	612

c) Conservación y cobranza	612
c.1) Prestación dineraria	613
c.2) Prestación no dineraria	613
c.3) Opción o declaración de las partes	614
d) Participación en contrato con prestaciones recíprocas	614
e) Extinción de la prenda pero no del crédito	614

CAPÍTULO XXII
DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y DE LA TENENCIA.
ACCIONES POSESORIAS

I. La protección posesoria en general	617
a) Antecedentes históricos	618
b) Fundamentos	620
c) Concepto y finalidad	621
d) Concepto de turbación	621
d.1) "Actos materiales"	622
d.2) "Producidos o de inminente producción"	622
d.3) "Ejecutados con intención de tomar la posesión"	622
d.4) "Contra la voluntad del poseedor o tenedor"	623
d.5) "De los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor"	623
d.6) Total o parcial	624
e) Concepto de desapoderamiento	624
f) Variante. Realización de una obra	624
f.1) Obra nueva como despojo	625
f.2) Obra nueva como turbación	626
g) Acción de daños y perjuicios	626
h) Prescripción	626
i) Objeto	626
II. Defensas en el Derecho positivo	627
a) El Código Civil y Comercial	627
b) El Código Procesal	627
c) El Código Penal	627
III. Las vías legales para adquirir la posesión	628
a) El artículo 2239	628
a.1) Prohibición de la justicia por mano propia	628
a.2) Derecho a la posesión, derecho de poseer y derechos derivados de la posesión	628
a.3) El título válido	629
b) El interdicto de adquirir	630
IV. Naturaleza jurídica de las acciones posesorias	630
V. Defensa extrajudicial	631
a) Legitimación activa	631
b) Legitimación pasiva	631
c) Tipo de ataque	632
d) Casos en que los auxilios de la autoridad judicial o policial llegarían demasiado tarde	632
e) No debe mediar intervalo de tiempo entre el ataque y la defensa	632
f) No se deben exceder los límites de la propia defensa.	633
g) Inexistencia de responsabilidad	633
h) Incumplimiento de los requisitos	633

VI. Acción de despojo	633
a) Legitimación activa	634
a.1) Coposesión	635
a.1.1) Demanda contra un tercero	635
a.1.2) Demanda contra otro coposeedor	635
a.2) Tenedor	636
b) Legitimación pasiva	636
c) Sentencia	637
d) Interdicto de recobrar	638
VII. Acción posesoria de mantener	638
a) Legitimación activa	638
b) Legitimación pasiva	639
c) Requisitos	639
d) Sentencia	639
e) Prescripción	640
f) Interdicto de mantener	640
g) Interdicto de obra nueva	640
VIII. Procedimiento judicial	641
a) Trámite	641
b) Prueba	641
b.1) Caso de duda	642
c) Conversión	643
d) Efectos de la sentencia	643
IX. Daño temido	644

CAPÍTULO XXIII

ACCIONES REALES A) DISPOSICIONES GENERALES

I. Concepto	645
a) Método del Código	647
b) Imprescriptibilidad	647
II. Enumeración	648
a) Enumeradas en el capítulo dedicado a las acciones reales	648
b) ¿Otras acciones reales?	648
III. Finalidad de las acciones reales. Ámbito. Lesión que las habilita	648
a) Acción reivindicatoria	649
a.1) Ámbito	649
b) Acción negatoria. Concepto	650
b.1) Ámbito	650
b.2) Su ejercicio por el acreedor hipotecario	651
b.3) El <i>iura novit curia</i> y la acción negatoria	651
b.4) Derechos reales sobre cosas muebles	651
c) Acción confesoria. Ámbito	651
IV. Demanda y sentencia	652
V. Daño	652
VI. Legitimación activa	653
a) Titulares de derechos reales	653
b) Cesionario	654
c) Comprador al que no se le hizo la tradición	654
d) Reivindicación por quien adquirió el derecho real por usucapión	655
e) Acreedor hipotecario	655
f) Heredero	655
g) Legatario	655
h) Cotitulares. Cosa juzgada	656
h.1) Contra otro cotitular	656
h.2) Contra un tercero	656

h.3) Coacreedores hipotecarios	657
h.4) Cosa juzgada	657

B) ACCIÓN REIVINDICATORIA

I. Objeto	658
a) Cosas	658
b) Universalidades	658
b.1) Universalidad de derecho	658
b.2) Universalidad de hecho	659
c) Objetos no reivindicables	659
c.1) Objetos inmateriales	659
c.2) Cosas indeterminables o fungibles	660
c.3) Cosas futuras	660
c.4) Accesorios	660
c.5) Título valor	661
II. Legitimación pasiva	661
a) Poseedor	661
b) Tenedor	661
b.1) Tenedor que posee a nombre de un tercero	662
b.2) Tenedor que posee a nombre del reivindicante	662
b.3) Demandado que deja de poseer	663
c) Reivindicación de automotor hurtado o robado	663
III. Prueba en el juicio de reivindicación	664
IV. Prueba cuando se reivindicán inmuebles	664
a) Ambos títulos emanan del mismo autor	665
b) Los títulos emanan de distintos autores	666
c) El demandado no presenta título	667
d) Importancia de la fecha del título	667
e) Usucapión	668
V. Prueba en la reivindicación de muebles registrables	669
a) Demandado de mala fe	669
b) Prueba	670
c) Autor común	670
d) Autores distintos	671
VI. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables	671
a) Ámbito de aplicación	671
b) Antecesor común	672
c) Antecesores distintos	672
d) Otras pruebas	672
e) Acreedor frustrado	672
VII. Derecho a reembolso	673
a) Reivindicación de cosas no registrables robadas o perdidas y reembolso al demandado	673
b) Supuestos en los que procede el reembolso	674
c) Contenido del reembolso	674
d) Situación del que vende la cosa robada o perdida junto a otras semejantes	674
e) Sucesor de quien tiene derecho al reembolso	675
f) Cosas muebles registrables	675
VIII. Límites de la acción reivindicatoria respecto de cosas muebles no registrables	676
a) Reclamo del saldo insoluto	676
b) Exclusión de las cosas hurtadas, robadas o perdidas	677
c) Otros casos de reivindicación	677
d) Muebles de la vivienda familiar	677
e) Títulos valores	677

IX. Límites en materia de cosas registrables	678
a) El principio	678
b) Efectos respecto de terceros en cosas registrables	679
b.1) El tercero debe adquirir de quien está legitimado para transmitir de acuerdo a los asientos registrales	679
b.2) El tercero debe desconocer la inexactitud del Registro	680
b.3) El tercero debe actuar con diligencia (estudio de títulos)	680
b.4) Cosas muebles registrables	682
c) Los actos a non domino	682
d) Reivindicación contra el adquirente en virtud del acto nulo	683
X. Medidas cautelares	684
a) Medidas preliminares	684
b) Medidas precautorias	684
XI. Sentencia	685

C) ACCIÓN NEGATORIA

I. Concepto	685
II. Legitimación pasiva	685
III. Objeto	686
IV. Prueba	686

D) ACCIÓN CONFESORIA

I. Concepto	687
II. Legitimación pasiva	687
III. Prueba	688

E) ACCIÓN DE DESLINDE

I. Concepto. Naturaleza jurídica	689
a) Incertidumbre sobre el límite	689
b) Presupuestos para el ejercicio de la acción de deslinde	690
c) Imprescriptibilidad	690
II. Legitimación activa y pasiva	690
a) Legitimación activa	690
b) Legitimación pasiva	691
c) La acción de deslinde contra el Estado. Distintos supuestos	691
d) Deslinde contractual	691
III. Prueba y sentencia	691
a) La carga de la prueba	692
b) Deslinde judicial	692
c) Facultades del juez	692

F) RELACIONES ENTRE EL PETITORIO Y EL POSESORIO

I. Prohibición de acumular	693
II. Separación entre el posesorio y el petitorio. Independencia de las acciones	693
III. Prueba	693
IV. Suspensión de la acción real	694
V. Cumplimiento previo de condenas	694
VI. Acciones por un mismo hecho	695
a) Opción entre acciones posesorias y acciones reales	695
b) Opción por la acción posesoria	695
c) Opción por la acción petitoria	696
d) Inconstitucionalidad del artículo 623 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	696

VII. Acciones por distintos hechos	697
a) Situación del actor que optó por el petitorio	697
b) Situación del demandado en el petitorio	697
VIII. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos	698
IX. Hechos posteriores	698

CAPÍTULO XXIV PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

I. Antecedentes históricos	699
II. Introducción	700
III. Concepto. Fundamentos	700
IV. Diferencia con la prescripción liberatoria	702
a) Distintas posturas	702
b) Metodología del Código Civil y Comercial	702
c) Balance	703
V. Modo originario	704
VI. Elementos	705
a) La posesión	705
a.1) El animus. Alcances	706
a.2) Posesión ostensible	706
a.3) Posesión continua	707
a.4) Posesión ininterrumpida	707
b) El tiempo	708
b.1) Plazos	708
b.2) Inicio del cómputo.	708
b.3) Cómputo del tiempo	709
c) Unión de posesiones	709
c.1) Caso de sucesión universal.	710
c.2) Sucesión particular. Unión de posesiones	710
c.3) Requisitos de la unión de posesiones	711
VII. Sujetos	711
a) ¿Quiénes pueden invocar la prescripción?	712
a.1) Las personas humanas	712
a.2) Las personas jurídicas	712
a.3) El Estado	712
a.4) La Iglesia	713
b) ¿Contra quiénes se puede prescribir?	713
b.1) Las personas humanas	713
b.2) Las personas jurídicas	714
b.3) El Estado	714
b.4) La Iglesia	714
VIII. Objeto	715
a) Partes comunes en propiedad horizontal	715
b) Partes de una cosa	716
c) El caso de las islas	716
IX. Renuncia	717
X. Suspensión	718
a) Concepto. Efectos	718
b) ¿Quiénes pueden invocar la suspensión?	719
c) Interpelación fehaciente	720
d) Mediación	720
e) Menores y demás incapaces	721
f) Matrimonio	722
g) Unión convivencial	723
h) Cosas comprendidas en una sucesión	723

i) Padres, tutores y curadores	723
j) Administradores	724
XI. Dispensa	724
XII. Interrupción	725
a) Interrupción por petición judicial contra el poseedor	726
a.1) Recaudos para la procedencia	726
a.2) Efectos	728
a.3) Supuestos en los que cesan los efectos de la interrupción	729
a.4) No es necesaria la notificación de la demanda interruptiva	730
a.5) Demanda presentada en las dos primeras horas del primer día hábil subsiguiente al vencimiento del término de prescripción	730
b) Interrupción por reconocimiento	730
c) Interrupción por solicitud de arbitraje	731
d) Alcance subjetivo	731
XIII. Prescripción breve	732
a) Justo título	732
b) Buena fe	734
c) Tiempo	734
d) Situación del sucesor singular del adquirente con justo título	735
e) Situación del subadquirente de cosa mueble con título gratuito	735
f) Formas de hacer valer la prescripción breve	736
g) Efectos de la sentencia	736
h) Derechos reales susceptibles de prescripción breve	736
XIV. Prescripción larga	737
a) Requisitos	737
b) Caso especial para cosas muebles registrables no inscriptas	738
c) Vías procesales para hacer valer la prescripción	739
c.1) Por vía de excepción	739
c.2) Oportunidad procesal para oponerla	740
c.3) Por vía de acción	741
c.4) Medida cautelar	741
d) Ley 14.159	742
d.1) Requisitos generales de la demanda	742
d.2) Prueba	743
e) Efectos de la sentencia	744
e.1) Efectos de la sentencia respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario	745
e.2) Efectos respecto de los frutos	746
f) Efectos del fallo cuando la prescripción se hizo valer por vía de excepción	747
g) La prescripción y los derechos reales de disfrute	748
h) La prescripción como freno a la acción de reducción	749
XV. La ley de regularización del dominio	749
a) Objetivo de la ley	749
b) Beneficiarios	751
c) El procedimiento para acogerse a los beneficios de la ley 24.374	752
d) Efectos de la inscripción	753

CAPÍTULO XXV

PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA

I. Introducción	755
II. Distintos sistemas	756
a) De la transcripción	756
b) De los libros territoriales	756
c) Sistema Torrens	756
d) Sistema alemán	757

e) Sistema francés	757
f) España	758
g) Otras clasificaciones	758
III. Sistema actual	759
a) Registro de documentos	760
b) No convalidante	761
c) Otras características	761
d) El folio real	762
e) Inscripción facultativa	762
f) Formas de publicidad	762
IV. Principios registrales	763
a) Rogación	763
b) Principio de especialidad	764
b.1) Matriculación	765
b.2) Especialidad del objeto	765
b.3) Especialidad de los sujetos	766
b.4) Especialidad del título causal	766
c) Principio de legalidad	766
d) Principio de prioridad	767
e) Tracto sucesivo	768
e.1) Continuidad registral	769
e.2) Excepciones previstas para el principio de tracto sucesivo. Tracto abreviado	770
f) Principio de exactitud, legitimación y fe pública registral	772
f.1) Consecuencias	773
V. Documentos registrables	775
a) Títulos	775
b) Medidas cautelares	775
c) Leyes especiales	776
d) Requisitos que deben reunir los documentos	776
e) El caso del boleto de compraventa	777
VI. No convalidación	778
VII. Plazo general de presentación. Retroprioridad. Certificados	779
a) Plazo para inscribir una escritura pública	779
b) Retroprioridad	780
c) Escrituras simultáneas	782
d) ¿Puede cederse?	782
e) Afectación de la vivienda	783
VIII. Calificación registral	783
a) Límites de la función calificadora	784
b) Resultado de la calificación	785
c) Extensión y límites de la función calificadora	785
d) El asentimiento conyugal y la calificación registral	786
e) Estado civil del acreedor hipotecario	787
f) Resoluciones judiciales	788
g) Recursos registrales	788
IX. Inscripciones y anotaciones provisionales y preventivas	788
a) Inscripción o anotación provisional	788
b) Inscripciones y anotaciones preventivas	789
c) Diferencia entre inscripción provisional y condicionada	790
X. Anotación de las modalidades del negocio	791

XI. Prioridad. Pactos sobre rango	791
a) Forma de la asignación de la prioridad	792
b) El rango y la autonomía de la voluntad: pactos sobre rango	793
b.1) Permuta de rango	793
b.2) Posposición de rango	794
b.3) Reserva de rango	795
b.4) Rango compartido	795
b.5) La postergación	795
b.6) Forma	795
XII. Anotaciones personales	796
a) Secciones del Registro	797
b) Crítica a lo previsto en el inciso b, del artículo 30	797
c) Inhibición	797
d) Otras registraciones personales	798
e) Anotaciones personales con reflejo en el folio real	799
XIII. Rectificación de asientos	799
a) Rectificación de la inexactitud	799
b) Cuestión de la legitimación	801
XIV. Cancelación de las inscripciones	802
a) Necesidad de rogación y consentimiento. Cancelación implícita y expresa	802
b) Cancelación total y parcial	804
XV. Caducidad de las inscripciones	805
a) Caducidad de inscripciones y anotaciones	805
b) El caso de la anotación de litis	805
c) Caducidades especiales no incluidas en la enumeración	806
XVI. Catastro	807
a) Introducción	807
b) Policía inmobiliaria catastral	808
c) Concepto técnico legal de parcela	809
d) La certificación catastral	810

CAPÍTULO XXVI PRIVILEGIOS

I. Antecedentes históricos	811
II. Concepto	812
III. Método del Código	812
IV. Fundamento	813
V. Naturaleza jurídica	813
VI. Clasificación	814
a) Generales y especiales	814
b) Asiento del privilegio	815
c) Cosas inembargables	815
d) Ámbito de aplicación del Código	815
VII. Caracteres	816
a) Origen legal	816
b) Accesorio	816
c) Excepcional	816
d) Indivisible	816
e) Renunciable	817
f) Objetividad	817
VIII. Extensión y cómputo	817
a) Extensión	817
b) Cómputo	818
IX. Subrogación real	818

X. Privilegios especiales	818
a) Enumeración	818
b) Extensión	819
XI. Extinción	819
a) Causas directas	819
b) Vía indirecta	820

**CAPÍTULO XXVII
DERECHO DE RETENCIÓN**

I. Concepto	821
a) Fundamento	821
b) Diferencias con la suspensión de cumplimiento	822
c) Quiebra del acreedor de la restitución	822
II. Naturaleza jurídica	823
III. Caracteres	823
a) Accesorio	823
b) Facultativo	824
c) No subsidiario	824
d) Indivisible	824
e) Transmisible	824
f) Sustituible	824
g) Actúa principalmente como excepción	825
IV. Requisitos	825
a) Relación de poder con la cosa	825
b) Acreedor de una obligación cierta y exigible	825
c) Conexidad entre el crédito y la cosa	825
d) Modo de obtención de la cosa	826
V. Objeto	826
VI. Ejercicio	827
VII. Atribuciones del retenedor	827
a) Acciones	827
a.1) Acciones respecto del crédito	828
a.2) Acciones posesorias	828
b) Cobrar un canon	828
c) Percibir los frutos naturales	828
VIII. Obligaciones del retenedor	829
a) No usar la cosa	829
b) Conservar la cosa y efectuar las mejoras necesarias	829
c) Restituir la cosa	830
d) Rendir cuentas	830
IX. Efectos	830
a) Facultades del deudor	830
b) Facultades de otros acreedores	831
c) Interrupción de la prescripción	831
X. Extinción	831
a) Extinción del crédito garantizado	832
b) Pérdida total de la cosa retenida	832
c) Renuncia	832
d) Entrega o abandono voluntario de la cosa	832
e) Confusión de las calidades de retenedor y propietario de la cosa	832
f) Causas imputables al retenedor	833
g) Otras causas	833

Bibliografía	835
--------------	-----