

## ÍNDICE SUMARIO

### CAPÍTULO XVI

#### EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE



I. Antecedentes	7
II. Algunos Códigos latinoamericanos	10
III. Algunos Códigos europeos	13
IV. Objetivos de la ley 25.509	16
V. El Código Civil y Comercial de la Nación	17
a) Introducción	17
b) Concepto. Naturaleza jurídica	18
c) Objeto	24
d) Caracteres	26
e) Legitimados	26
f) Duración	27
g) Dominio imperfecto del constituyente	29
VI. Modos de adquirir el derecho. Aspectos registrales	30
a) Contrato	30
b) Prescripción corta	34
c) Actos de última voluntad	35
d) Otros modos	35
e) Constitución judicial	35
VII. Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce	36
VIII. Facultades jurídicas del superficiario	37
a) Derechos de garantía	38
b) Derechos de disfrute	41
c) Propiedad horizontal	42
d) Efectos de los actos de disposición	43
e) Turbación por parte del propietario	46
f) Derechos personales	46
IX. Facultades del dueño del suelo	46
X. La hipoteca inscrita anterior al derecho de superficie	48
XI. Defensas	50
XII. Obligaciones a cargo del superficiario. Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción	50
XIII. Destrucción de la propiedad superficiaria	52
XIV. Extinción del derecho real de superficie forestal	53
a) Renuncia expresa	53
b) Vencimiento del plazo contractual	54
c) Cumplimiento de una condición resolutoria	54
d) Consolidación	55
e) No uso	56
f) Desuso y abandono: ¿son causales de extinción autónomas?	58
g) Otras causas no mencionadas	59
XV. Efectos de la extinción	59
a) En general	59
b) Indemnización	61
c) Derechos reales y personales constituidos	62
d) Obligaciones del superficiario	63
e) Consolidación	63
XVI. Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria	65

CAPÍTULO XVII  
**USUFRUCTO. USO. HABITACIÓN**

A) USUFRUCTO

I. Derechos de disfrute sobre cosa ajena	67
II. Concepto de usufructo	68
a) Es un derecho real	69
b) Sobre cosa ajena	70
c) Facultad de usar, gozar y disponer	70
d) No alterar la sustancia	71
e) Es un derecho temporario	72
f) Divisible	73
III. Objeto	73
a) Cosa mueble o inmueble	74
b) Derecho	74
c) Cosa fungible. Cuasiusufructo	75
d) Usufructo universal	76
IV. Legitimados para constituir usufructo	77
V. Usufructo a favor de varias personas	79
a) Causufructo. Derecho de acrecer	79
b) Prohibición de usufructos sucesivos	80
VI. Modos de constitución	81
a) Usucapión	82
b) Prohibición de constitución judicial	82
VII. Presunción de onerosidad	83
VIII. Duración	84
IX. Modalidades	85
X. Derechos del usufructuario	85
a) Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales	86
a.1) Frutos percibidos	86
a.2) Conjunto de animales	86
a.3) Productos	87
a.4) Acrecentamientos	87
a.5) Tesoros	88
b) Mejoras facultativas	88
c) Derechos reales y personales	89
c.1) Transmisión del usufructo	89
c.2) Constitución de otros derechos	91
d) Ejecución por acreedores	92
e) Prescripción adquisitiva en favor de un tercero	94
f) Acciones	95
g) Derecho de retención	95
h) Inventario y estado	95
XI. Obligaciones del usufructuario	98
a) No alterar la sustancia. Destino	98
b) Mejoras	99
c) Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes	101
d) Comunicación al nudo propietario	103
e) Restitución	104
f) Inventario	105
g) Garantía	106
XII. Derechos del nudo propietario	107
a) Actos de disposición	107
b) Otros derechos	109

XIII. Deberes del nudo propietario	110
a) Entregar el objeto	110
b) Mejoras	110
c) Obligación de saneamiento	110
XIV. Extinción del usufructo	112
a) Modos generales de extinción	112
b) Medios especiales de extinción	113
b.1) Vencimiento del plazo. Cumplimiento de la condición	114
b.2) Muerte	115
b.3) Extinción de la persona jurídica	115
b.4) No uso	116
b.5) Uso abusivo. Alteración de la sustancia	117
b.6) Resolución de los derechos del constituyente	118
b.7) Resolución y revocación	118
b.8) Legado	118
c) Efectos de la extinción	118

## B) USO

I. Concepto	120
II. Objeto	120
III. Régimen legal. Normas supletorias	121
IV. Facultades del usuario	121
a) Limitaciones al uso y goce	121
b) Limitaciones a la facultad de disponer	122
c) Derechos personales	123
V. Ejecución por acreedores	123

## C) HABITACIÓN

I. Concepto	123
II. Caracteres	124
III. Régimen legal	125
IV. Objeto	125
V. Impuestos, contribuciones y reparaciones	126
VI. Derecho real de habitación del cónyuge o conviviente supérstite	126
a) Cónyuge supérstite	127
b) Requisitos	127
b.1) Inmueble de propiedad del causante	127
b.2) No tener atribución preferencial	128
b.3) Último hogar conyugal	128
c) Caracteres	128
c.1) Vitalicio y gratuito	128
c.2) Oponibilidad	128
d) Extinción	129
e) Situación del conviviente supérstite	129

## CAPÍTULO XVIII SERVIDUMBRE

I. Introducción	131
a) Nociones generales	131
b) Metodología	132
II. Concepto y caracteres	132
a) Derecho real	133
b) Duración	133
c) Se requieren dos inmuebles	134
d) Ubicación de los inmuebles	135

e) Otros caracteres	136
f) Contenido	136
g) Principio de la “atipicidad” de las servidumbres	137
h) Inseparabilidad. Inherencia de la servidumbre al fundo dominante y al fundo sirviente	139
i) Indivisibilidad	140
j) Servidumbre administrativa	142
III. Objeto	143
IV. Clasificación	144
a) Positiva y negativa	145
b) Real y personal	146
b.1) Servidumbre real	146
b.2) Servidumbre personal	147
b.3) Presunciones	149
b.4) Servidumbre personal a favor de varios titulares	149
c) Voluntaria o forzosa	150
c.1) Servidumbres forzosas	151
c.2) Servidumbre de tránsito	152
c.3) Servidumbre de acueducto	154
c.4) Servidumbre de recibir agua	155
d) Activa y pasiva	156
e) Continua y discontinua	156
f) Aparente y no aparente	157
g) Perpetua o temporaria	157
V. Legitimación	157
a) Legitimados para constituir una servidumbre	157
b) Modos de constitución	159
b.1) Prescripción	160
b.2) Testamento	160
c) Prohibición de servidumbre judicial	161
d) Presunción de onerosidad	161
VI. Modalidades	162
VII. Transmisibilidad	163
VIII. Derechos y obligaciones del titular dominante	164
a) Constitución de derechos personales	164
b) Extensión de la servidumbre	165
c) Ejercicio de la servidumbre	166
d) Mejoras necesarias	168
e) Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	170
e.1) Obligación de no menoscabar la servidumbre	171
e.2) Sanción en caso de incumplimiento	171
f) Ejecución por acreedores	172
g) Comunicación al sirviente	173
g.1) Acción real	174
g.2) Acciones posesorias	174
IX. Derechos del titular sirviente	176
a) Disposición jurídica y material	176
b) Defensas que puede oponer el titular dominante	177
c) Suerte de los derechos reales constituidos	177
d) Alcances de la constitución y del ejercicio	178
d.1) El ejercicio de la servidumbre debe efectuarse del modo menos perjudicial para quien la debe soportar	178
d.2) Facultad del titular sirviente	179

X. Extinción	180
a) Medios generales	180
a.1) Renuncia o abandono	180
a.2) Destrucción de la cosa	181
a.3) Consolidación	182
b) Medios especiales de extinción	183
b.1) Extinción por falta de utilidad	183
b.2) Extinción por el no uso	184
b.3) Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición	185
c) Efectos de la extinción	186

**CAPÍTULO XIX**  
**DERECHOS REALES DE GARANTÍA**  
**(primera parte)**

I. Introducción	187
a) Garantías	188
b) Finalidad de las garantías	192
c) Derechos reales de garantía	195
d) Derechos reales de garantía legislados fuera del Código Civil y Comercial	195
II. Convencionalidad	196
a) Diferencias entre causa fuente y convención	197
b) Derechos reales de garantía tácitos o legales	198
c) La hipoteca unilateral en la Ley de Obligaciones Negociables	200
d) Derechos reales de garantía en el acuerdo concursal	200
e) No son susceptibles de prescripción adquisitiva	201
III. Accesoriedad	201
IV. Créditos garantizabas	204
a) Crédito sujeto a condición suspensiva	205
b) Crédito sujeto a condición resolutoria	206
c) Plazo suspensivo	206
d) Plazo resolutorio	207
e) Crédito eventual	207
V. Especialidad	209
a) En cuanto al objeto	209
b) En cuanto al crédito	210
b.1) Tope máximo	212
b.2) Créditos indeterminados	215
b.3) Límite en el tiempo	219
b.4) Título ejecutivo	220
b.5) La llamada “hipoteca recargable”	221
c) Cláusulas de ajuste	222
d) Contratos en moneda extranjera	223
e) Defectos en la especialidad	225
VI. Indivisibilidad	226
a) La indivisibilidad es un carácter natural	226
b) Consecuencias en cuanto al crédito	227
b.1) Lado activo	227
b.2) Lado pasivo	227
c) Consecuencias en cuanto al objeto	228
c.1) Lado activo	228
c.2) Lado pasivo	229
d) Excepciones a la indivisibilidad de la hipoteca	230
d.1) Acuerdo de partes	230
d.2) Decisión judicial	230

VII. Extensión en cuanto al objeto	233
a) Extensión de la garantía	233
a.1) Accesorios físicamente unidos	233
a.2) Mejoras sobrevinientes	234
a.3) Rentas debidas	235
a.4) Extinción de cargas	237
a.5) Frutos	237
b) Casos en los que no se extiende la garantía	237
b.1) Accesión moral	237
b.2) Bienes gravados con prenda o que pertenezcan a terceros	238
b.3) Minas o yacimientos	239
VIII. Extensión en cuanto al crédito	239
IX. Subrogación real	242
a) Seguro por siniestro	243
b) Seguro de vida	244
c) Expropiación	245
X. Facultades del constituyente	245
a) Actos que puede realizar	246
b) Límite	246
c) Caso del arrendamiento	247
d) Medidas en caso de alteración de la garantía	248
e) Inoponibilidad	249
f) Realización por un tercero	250
XI. Cláusula nula	251
XII. Responsabilidad del propietario no deudor	252
a) Diferencias entre constituyente no deudor y tercero adquirente	254
b) El constituyente no deudor no es un fiador	255
c) Cosa no registrable prendada	255
d) Ejecución contra el propietario no deudor	256
d.1) Previo reclamo al deudor	256
d.2) Defensas	257
d.3) Pago	258
d.4) Pedir que se cite a otros propietarios	259
d.5) Subrogación	260
d.6) Indemnización	260
d.7) No está previsto el abandono	261
d.8) Derecho al remanente	261
d.9) Prorratio de saldos en caso de haber otros acreedores	262
d.10) Requerir garantías	263
XIII. Rango de los derechos reales de garantía	263
XIV. Extinción. Subasta	265
a) Extinción de los derechos reales de garantía	265
b) Efectos de la subasta	266
XV. Cancelación	267
a) Cancelación voluntaria	269
b) Cancelación judicial	270
c) Cancelación automática	270

CAPÍTULO XX  
**DERECHOS REALES DE GARANTÍA**  
(segunda parte)

A) HIPOTECA

I. La hipoteca en el Derecho Romano	273
II. Concepto	275
a) Naturaleza jurídica de la hipoteca: Derecho real	277
b) Se constituye por contrato	277
III. Caracteres	277
IV. Legitimación	278
a) Dueño	278
b) Condominio	279
c) Propiedad horizontal	279
d) Conjuntos inmobiliarios	280
e) Superficie	280
f) Tiempo compartido y cementerios	280
g) Usufructuario	280
V. Hipoteca de parte indivisa	281
VI. Forma del contrato constitutivo	283
a) Promesa de hipoteca	283
b) Excepciones	285
c) Aceptación del acreedor	285
VII. Determinación del objeto	286
VIII. La denominada hipoteca revertida	287
IX. Duración de la inscripción	289
X. Extinción de la hipoteca	290
a) Por vía de consecuencia	290
b) Por vía principal	290
XI. Ejecución. Convenciones	291
XII. El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	292
XIII. La ejecución especial prevista en la ley 24.441	294
a) Introducción	294
b) El régimen	297
c) La intervención notarial	308
c.1) Estado de ocupación. Intimación bajo apercibimiento	308
c.2) Lanzamiento. Entrega de tenencia. Depósito	309
c.3) La venta en público remate	310
c.4) La protocolización de las actuaciones	310
d) La transferencia de la tenencia recibida por el acreedor	311
XIV. Letras hipotecarias	311
a) Concepto y función	311
b) La novación	314
c) Oportunidad de la emisión de las letras	315
d) Facultades del dueño.	315
e) Enunciaciones que debe contener la letra	316
f) Intervención registral	317
g) Transmisión de la letra hipotecaria	317
h) Los cupones	318
i) Mora automática. Prescripción	319
j) Cancelación de la inscripción de la letra y de la hipoteca	320
k) La securitización de la letra hipotecaria	320
l) Título hábil para la ejecución	321
XV. Hipoteca naval. Nociones	322
XVI. Hipoteca aeronáutica. Nociones	325

## B) ANTICRESIS

I. Concepto. Definición legal	327
a) Antecedentes históricos	327
b) Definición legal	328
c) Objeto	329
d) Posesión	330
II. Legitimación	330
III. Plazo máximo	331
IV. Derechos del acreedor	332
a) Uso y goce	332
b) Derecho a arrendar la cosa	332
c) Derecho a ejecutar	333
d) Privilegio	333
e) ¿Derecho de retención?	334
V. Deberes del acreedor	334
a) Conservar la cosa	334
b) No alterar el destino	335
c) Rendir cuentas al deudor	335
d) Responsabilidad	336
e) Pago de contribuciones y cargas	336
f) Restituir la cosa.	337
VI. Gastos	337
a) Mejoras necesarias	337
b) Mejoras útiles	338
VII. Duración de la inscripción	338

## CAPÍTULO XXI DERECHOS REALES DE GARANTÍA (tercera parte)

### C) PRENDA

I. Disposiciones generales	339
a) Concepto	339
b) Legitimación	340
c) Objeto	340
c.1) Cosas muebles	341
c.2) Casos controvertidos	341
c.3) Créditos	343
d) Constitución. Requisitos	343
e) Contenido del contrato	343
f) Oponibilidad	344
g) Importancia de la posesión	345
g.1) Posesión de un tercero	346
g.2) Pérdida, sustracción o entrega de la cosa	346
g.3) Restitución voluntaria de la cosa	348
g.4) Interrupción de la prescripción	348
h) Prendas sucesivas	348
i) Rango de los acreedores	349
j) Derechos y deberes del acreedor	351
k) Extinción del derecho real de prenda	352
k.1) Por vía indirecta	352
k.2) Por vía directa	352
k.3) Efectos de la extinción	352
II. Prenda con registro	353



III. Prenda de cosas	355
a) Prenda de cosa ajena	355
b) Frutos. Prenda anticrética	357
c) Uso y abuso	358
d) Gastos	360
e) Venta del bien empeñado	361
e.1) Venta pedida por otro acreedor	361
e.2) Restitución de la cosa	362
f) Ejecución	363
f.1) Ejecución judicial	363
f.2) Venta de títulos	364
f.3) Otras opciones	364
f.4) Adjudicación al acreedor	365
f.5) Carácter optativo de las alternativas	366
f.6) Adquisición del acreedor	367
f.7) Rendición de cuentas	367
g) Documentos con derecho incorporado. Títulos valores	368
IV. Prenda de créditos	371
a) Créditos instrumentados	372
a.1) Concurso del deudor	374
a.2) Aplicación supletoria	375
b) Constitución	375
b.1) Notificación	376
b.2) Sujetos	376
b.3) Lugar de la notificación	377
c) Conservación y cobranza	377
c.1) Prestación dineraria	378
c.2) Prestación no dineraria	379
c.3) Opción o declaración de las partes	379
d) Participación en contrato con prestaciones recíprocas	380
e) Extinción de la prenda pero no del crédito	381

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

I. La protección posesoria en general	383
a) Antecedentes históricos	385
b) Fundamentos	389
c) Concepto y finalidad	392
d) Concepto de turbación	393
d.1) “Actos materiales”	394
d.2) “Producidos o de inminente producción”	395
d.3) “Ejecutados con intención de tomar la posesión”	395
d.4) “Contra la voluntad del poseedor o tenedor”	396
d.5) “De los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor”	397
d.6) Total o parcial	397
e) Concepto de desapoderamiento	398
f) Variante. Realización de una obra	398
f.1) Obra nueva como despojo	399
f.2) Obra nueva como turbación	400
g) Acción de daños y perjuicios	401
h) Prescripción	402
i) Objeto	402

II. Defensas en el Derecho positivo	402
a) El Código Civil y Comercial	402
b) El Código Procesal	403
c) El Código Penal	403
III. Las vías legales para adquirir la posesión	404
a) El artículo 2239	404
a.1) Prohibición de la justicia por mano propia	405
a.2) Derecho a la posesión, derecho de poseer y derechos derivados de la posesión	405
a.3) El título válido	406
b) El interdicto de adquirir	407
c) El Proyecto de Código de 1998	409
IV. Naturaleza jurídica de las acciones posesorias	410
V. Defensa extrajudicial	411
a) Legitimación activa	412
b) Legitimación pasiva	412
c) Tipo de ataque	413
d) Casos en que los auxilios de la autoridad judicial o policial llegarían demasiado tarde	413
e) No debe mediar intervalo de tiempo entre el ataque y la defensa	413
f) No se deben exceder los límites de la propia defensa	414
g) Inexistencia de responsabilidad	414
h) Incumplimiento de los requisitos	415
VI. Acción de despojo	415
a) Legitimación activa	416
a.1) Coposesión	417
a.1.1) Demanda contra un tercero	417
a.1.2) Demanda contra otro coposeedor	417
a.2) Tenedor	418
b) Legitimación pasiva	419
c) Requisitos	420
d) Sentencia.	420
e) Interdicto de recobrar	422
e.1) Requisitos para intentarlo	422
e.2) Legitimación activa y pasiva	423
e.3) Prueba	424
e.4) Medida precautoria	425
e.5) Sentencia	426
e.6) Caducidad	426
e.7) Trámite y competencia	426
VII. Acción posesoria de mantener	426
a) Legitimación activa	427
b) Legitimación pasiva	427
c) Requisitos	428
d) Sentencia	428
e) Prescripción	429
f) Interdicto de mantener	429
f.1) Requisitos para intentarlo	429
f.2) Legitimación activa y pasiva	430
f.3) Prueba	430
f.4) Trámite	430
f.5) Caducidad	430
g) Interdicto de obra nueva	430

VIII. Procedimiento judicial	433
a) Trámite	433
b) Prueba	433
b. 1) Caso de duda	435
c) Conversión	436
c.1) Denominación incorrecta	437
d) Efectos de la sentencia	437
IX. Daño temido	438

## CAPÍTULO XXIII ACCIONES REALES

### A) DISPOSICIONES GENERALES

I. Concepto	443
a) Método del Código	446
b) Imprescriptibilidad	447
II. Enumeración	447
a) Enumeradas en el capítulo dedicado a las acciones reales	447
b) ¿Otras acciones reales?	448
III. Finalidad de las acciones reales. Ámbito. Lesión que las habilita	449
a) Acción reivindicatoria	450
a.1) Ámbito	450
b) Acción negatoria. Concepto	452
b.1) Ámbito	452
b.2) Su ejercicio por el acreedor hipotecario	453
b.3) El iura novit curia y la acción negatoria	453
b.4) Derechos reales sobre cosas muebles	454
c) Acción confesoria. Ámbito	544
c.1) Efectos de la acción confesoria	455
IV. Demanda y sentencia	455
V. Daño	456
VI. Legitimación activa	458
a) Titulares de derechos reales	458
b) Cesionario	458
c) Comprador al que no se le hizo la tradición	458
d) Reivindicación por quien adquirió el derecho real por usucapión	460
e) Acreedor hipotecario	460
f) Heredero	461
g) Legatario	461
h) Cotitulares. Cosa juzgada	462
h.1) Contra otro cotitular	462
h.2) Contra un tercero	463
h.3) Coacreedores hipotecarios	463
h.4) Acción negatoria. Posibilidad de ejercicio por el cotitular	464
h.5) Acción confesoria. Inmueble en condominio	464
h.6) Cosa juzgada	464

### B) ACCIÓN REIVINDICATORIA

I. Objeto	465
a) Cosas	465
b) Universalidades	468
b.1) Universalidad de derecho	468
b.2) Universalidad de hecho	468
c) Objetos no reivindicables	470
c.1) Objetos inmateriales	470

c.2) Cosas indeterminables o fungibles	470
c.3) Cosas futuras	471
c.4) Accesorios	471
c.5) Título valor	472
c.6) Los derechos intelectuales	472
II. Legitimación pasiva	473
a) Poseedor	473
b) Tenedor	474
b.1) Tenedor que posee a nombre de un tercero	474
b.2) Tenedor que posee a nombre del reivindicante	475
b.3) Demandado que deja de poseer	476
c) Reivindicación de automotor hurtado o robado	476
III. Prueba en el juicio de reivindicación	477
a) Carga de la prueba	478
b) Distinta situación de los particulares y el Estado	478
IV. Prueba cuando se reivindican inmuebles	479
a) Ambos títulos emanan del mismo autor	479
b) Los títulos emanan de distintos autores	481
c) El demandado no presenta título	481
d) Importancia de la fecha del título	483
e) Usucapión	485
V. Prueba en la reivindicación de muebles registrables	485
a) Demandado de mala fe	486
b) Prueba	486
c) Autor común	487
d) Autores distintos	487
e) Usucapión	488
VI. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables	488
a) Ámbito de aplicación	488
b) Antecesor común	489
c) Antecesores distintos	489
d) Otras pruebas	490
e) Acreedor frustrado	490
VII. Derecho a reembolso	490
a) Reivindicación de cosas no registrables robadas o perdidas y reembolso al demandado	491
b) Supuestos en los que procede el reembolso	492
c) Contenido del reembolso	493
d) Situación del que vende la cosa robada o perdida junto a otras semejantes	493
e) Sucesor de quien tiene derecho al reembolso	494
f) Cosas muebles registrables.	494
VIII. Límites de la acción reivindicatoria respecto de cosas muebles no registrables	496
a) Reclamo del saldo insoluto	497
b) Exclusión de las cosas hurtadas, robadas o perdidas	498
c) Otros casos de reivindicación	498
d) Muebles de la vivienda familiar	498
e) Títulos valores	499
IX. Límites en materia de cosas registrables	499
a) El principio	499
b) Efectos respecto de terceros en cosas registrables	501
b.1) El tercero debe adquirir de quien está legitimado para transmitir de acuerdo a los asientos registrales	502
b.2) El tercero debe desconocer la inexactitud del Registro	503
b.3) El tercero debe actuar con diligencia (estudio de títulos)	505
b.4) Cosas muebles registrables	507

c) Los actos a non domino	508
d) Reivindicación contra el adquirente en virtud del acto nulo	509
X. Medidas cautelares	511
a) Medidas preliminares	511
b) Medidas precautorias	511
XI. Sentencia	512
<b>C) ACCIÓN NEGATORIA</b>	
I. Concepto	513
II. Legitimación pasiva	514
III. Objeto	516
IV. Prueba	516
V. La protección del ambiente	517
<b>D) ACCIÓN CONFESORIA</b>	
I. Concepto	517
II. Legitimación pasiva	517
III. Prueba	518
<b>E) ACCIÓN DE DESLINDE</b>	
I. Concepto. Naturaleza jurídica	519
a) Diferencias con el Código derogado	521
b) Incertidumbre sobre el límite	521
c) Presupuestos para el ejercicio de la acción de deslinde	522
d) Imprescriptibilidad	523
II. Legitimación activa y pasiva	523
a) Legitimación activa	523
b) Legitimación pasiva	524
c) La acción de deslinde contra el Estado. Distintos supuestos	524
d) Deslinde contractual	525
III. Prueba y sentencia	525
a) La carga de la prueba	525
b) Deslinde judicial	526
c) Facultades del juez	527
<b>F) RELACIONES ENTRE EL PETITORIO Y EL POSESORIO</b>	
I. Prohibición de acumular	527
II. Separación entre el posesorio y el petitorio. Independencia de las acciones	528
III. Prueba	529
IV. Suspensión de la acción real	530
V. Cumplimiento previo de condenas	531
a) Cumplimiento de la condena para comenzar el juicio petitorio	531
b) El requisito rige también para el actor vencido en el posesorio	532
VI. Acciones por un mismo hecho	532
a) Opción entre acciones posesorias y acciones reales	532
b) Opción por la acción posesoria	533
c) Opción por la acción petitoria	534
d) Inconstitucionalidad del artículo 623 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	536
VII. Acciones por distintos hechos	537
a) Situación del actor que optó por el petitorio	537
b) Situación del demandado en el petitorio	538
VIII. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos	538
IX. Hechos posteriores	539

CAPÍTULO XXIV  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

I. Antecedentes históricos	541
II. Introducción	543
III. Concepto. Fundamentos	544
IV. Diferencia con la prescripción liberatoria	547
a) Distintas posturas	547
b) Tratamiento de la cuestión en distintos cuerpos normativos	548
c) Metodología del Código Civil y Comercial	548
d) Balance	549
V. Modo originario	550
VI. Elementos	552
a) La posesión	552
a.1) El animus. Alcances	554
a.2) Posesión ostensible	555
a.3) Posesión continua	557
a.4) Posesión ininterrumpida	557
b) El tiempo	558
b.1) Plazos	559
b.2) Inicio del cómputo	561
b.3) Cómputo del tiempo	562
c) Unión de posesiones	562
c.1) Caso de sucesión universal	563
c.2) Sucesión particular. Unión de posesiones	565
c.3) Requisitos de la unión de posesiones	566
VII. Sujetos	565
a) ¿Quiénes pueden invocar la prescripción?	566
a.1) Las personas humanas	566
a.2) Las personas jurídicas	567
a.3) El Estado	568
a.4) La Iglesia	570
b) ¿Contra quiénes se puede prescribir?	571
b.1) Las personas humanas	571
b.2) Las personas jurídicas	572
b.3) El Estado	572
b.4) La Iglesia	572
VIII. Objeto	573
a) Partes comunes en propiedad horizontal	575
b) Partes de una cosa	576
c) Bienes de incidencia colectiva	576
d) El caso de las islas	576
IX. Renuncia	578
X. Suspensión	581
a) Concepto. Efectos	581
b) ¿Quiénes pueden invocar la suspensión?	582
c) Interpelación fehaciente	583
d) Mediación	584
e) Menores y demás incapaces	585
f) Matrimonio	588
g) Unión convivencial	590
h) Cosas comprendidas en una sucesión	590
i) Padres, tutores y curadores	591
j) Administradores	592
XI. Dispensa	593

XII. Interrupción	594
a) Interrupción por petición judicial contra el poseedor	595
a.1) Recaudos para la procedencia	595
a.2) Efectos	600
a.3) Supuestos en los que cesan los efectos de la interrupción	601
a.4) No es necesaria la notificación de la demanda interruptiva	602
a.5) Demanda presentada en las dos primeras horas del primer día hábil subsiguiente al vencimiento del término de prescripción	603
a.6) Mera contestación de demanda	604
b) Interrupción por reconocimiento	604
c) Interrupción por solicitud de arbitraje	605
d) Alcance subjetivo	607
XIII. Prescripción breve	607
a) Justo título	608
b) Buena fe	611
c) Tiempo	612
d) Situación del sucesor singular del adquirente con justo título	613
e) Situación del subadquirente de cosa mueble con título gratuito	614
f) Formas de hacer valer la prescripción breve	615
g) Efectos de la sentencia	615
h) Derechos reales susceptibles de prescripción breve	616
XIV. Prescripción larga	617
a) Requisitos	617
b) Caso especial para cosas muebles registrables no inscriptas	619
c) Vías procesales para hacer valer la prescripción	620
c.1) Por vía de excepción	620
c.2) Oportunidad procesal para oponerla	621
c.3) Por vía de acción	624
c.4) Medida cautelar	625
d) Ley 14.159	626
d.1) Requisitos generales de la demanda	626
d.2) Prueba	628
e) Efectos de la sentencia	630
e.1) Efectos de la sentencia respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario	633
e.2) Efectos respecto de los frutos	634
f) Efectos del fallo cuando la prescripción se hizo valer por vía de excepción	635
g) La prescripción y los derechos reales de disfrute	638
h) La prescripción como freno a la acción de reducción	639
XV. La ley de regularización del dominio	641
a) Objetivo de la ley	641
b) Beneficiarios	643
c) El inmueble	644
d) El procedimiento para acogerse a los beneficios de la ley 24.374	645
e) La escritura de relación	646
f) Efectos de la inscripción	648
g) Críticas que merece la ley 24.374	651

CAPÍTULO XXV  
**PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA**

I. Introducción	655
II. Distintos sistemas	656
a) De la transcripción	656
b) De los libros territoriales	656
c) Sistema Torrens	656
d) Sistema alemán	657
e) Sistema francés	658
f) España	658
g) Otras clasificaciones	659
III. Antecedentes argentinos	659
IV. Proyectos de reforma de la publicidad inmobiliaria	660
V. Sistema actual	662
a) Registro de documentos	664
b) No convalidante impuro	665
c) Otras características	666
d) El folio real	667
e) Inscripción facultativa	667
f) Formas de publicidad	667
VI. Principios registrales	669
a) Rogación	670
b) Principio de especialidad	672
b.1) Matriculación	674
b.2) Especialidad del objeto	677
b.3) Especialidad de los sujetos	677
b.4) Especialidad del título causal	678
c) Principio de legalidad	678
d) Principio de prioridad	682
e) Tracto sucesivo	682
e.1) Continuidad registral	684
e.2) Excepciones previstas para el principio de tracto sucesivo. Tracto abreviado	685
f) Principio de exactitud, legitimación y fe pública registral	689
f.1) Consecuencias	692
g) Principio de publicidad	695
VII. Documentos registrables	695
a) Títulos	696
b) Medidas cautelares	696
c) Leyes especiales	697
d) Requisitos que deben reunir los documentos	698
e) El caso del boleto de compraventa	699
VIII. No convalidación	701
IX. Plazo general de presentación. Retroprioridad. Certificados	702
a) Plazo para inscribir una escritura pública	702
b) Retroprioridad	703
c) Bloqueo o cierre registral	707
d) Escrituras simultáneas	708
e) ¿Puede cederse?	708
f) Medida de no innovar que pretende impedir la registración	709
g) Afectación de la vivienda	710
X. Calificación registral	712
a) Límites de la función calificadora	713
b) Resultado de la calificación	715
c) Extensión y límites de la función calificadora	716



d) El asentimiento conyugal y la calificación registral	719
e) Estado civil del acreedor hipotecario	721
f) Resoluciones judiciales	721
g) Recursos registrales	722
XI. Inscripciones y anotaciones provisionales y preventivas	723
a) Inscripción o anotación provisional	723
b) Inscripciones y anotaciones preventivas	725
c) Diferencia entre inscripción provisional y condicionada	726
XII. Anotación de las modalidades del negocio	727
XIII. Prioridad. Pactos sobre rango	728
a) Forma de la asignación de la prioridad	728
b) El rango y la autonomía de la voluntad: pactos sobre rango	730
b.1) Permuta de rango	732
b.2) Posposición de rango	733
b.3) Reserva de rango	733
b.4) Rango compartido	734
b.5) La postergación	735
b.6) Forma	735
XIV. Anotaciones personales	736
a) Secciones del Registro	737
b) Crítica a lo previsto en el inciso b, del artículo 30	738
c) Inhibición	738
d) Otras registraciones personales	739
e) Anotaciones personales con reflejo en el folio real	741
f) Principio de especialidad en cuanto al sujeto	742
g) Anotación provisoria	743
XV. Rectificación de asientos	743
a) Distintas clases de inexactitud	743
b) Rectificación de la inexactitud	747
c) Cuestión de la legitimación	750
XVI. Cancelación de las inscripciones	751
a) Necesidad de rogación y consentimiento. Cancelación implícita y expresa	752
b) Cancelación total y parcial	755
XVII. Caducidad de las inscripciones	757
a) Caducidad de inscripciones y anotaciones	757
b) El caso de la anotación de litis	759
c) Caducidades especiales no incluidas en la enumeración	760
XVIII. Catastro	761
a) Introducción	761
b) Policía inmobiliaria catastral	764
c) Concepto técnico legal de parcela	765
d) La certificación catastral	766
e) Valuación parcelaria	768
f) Consejo Federal del Catastro	768
g) Conjuntos inmobiliarios en la Provincia de Buenos Aires	768

## CAPÍTULO XXVI PRIVILEGIOS

I. Antecedentes históricos	771
II. Concepto	773
a) Legislador competente	774
b) Preferencia y privilegio	774
III. Método del Código	774
IV. Fundamento	775
V. Naturaleza jurídica	776

VI. Clasificación	777
a) Generales y especiales	777
b) Asiento del privilegio	778
c) Cosas inembargables	779
d) Ámbito de aplicación del Código	780
VII. Caracteres	781
a) Origen legal	781
b) Accesorio	782
c) Excepcional	782
d) Indivisible	783
e) Renunciable	784
f) Objetividad	784
VIII. Extensión y cómputo	785
a) Extensión	785
b) Cómputo	785
IX. Subrogación real	786
X. Privilegios especiales	786
a) Enumeración	786
b) Extensión	788
c) Conflicto entre los acreedores con privilegio especial	788
XI. Extinción	789
a) Causas directas	789
b) Vía indirecta	790

## CAPÍTULO XXVII DERECHO DE RETENCIÓN

I. Concepto	791
a) Fundamento	792
b) Diferencias con la suspensión de cumplimiento	793
c) Quiebra del acreedor de la restitución	794
II. Naturaleza jurídica	794
III. Caracteres	796
a) Accesorio	796
b) Facultativo	796
c) No subsidiario	796
d) Indivisible	797
e) Transmisible	797
f) Sustituible	797
g) Actúa principalmente como excepción	798
IV. Requisitos	798
a) Relación de poder con la cosa	798
b) Acreedor de una obligación cierta y exigible	799
c) Conexidad entre el crédito y la cosa	799
d) Modo de obtención de la cosa	800
V. Objeto	800
VI. Ejercicio	802
VII. Atribuciones del retenedor	804
a) Acciones	804
a.1) Acciones respecto del crédito	804
a.2) Acciones posesorias	805
b) Cobrar un canon	805
c) Percibir los frutos naturales	805
VIII. Obligaciones del retenedor	806
a) No usar la cosa	806
b) Conservar la cosa y efectuar las mejoras necesarias	807

c) Restituir la cosa	807
d) Rendir cuentas	808
IX. Efectos	808
a) Facultades del deudor	808
b) Facultades de otros acreedores	809
c) Interrupción de la prescripción	810
X. Extinción	810
a) Extinción del crédito garantizado	810
b) Pérdida total de la cosa retenida	811
c) Renuncia	811
d) Entrega o abandono voluntario de la cosa	811
e) Confusión de las calidades de retenedor y propietario de la cosa	811
f) Causas imputables al retenedor	812
g) Otras causas	812