



## ÍNDICE GENERAL

<b>PALABRAS PREVIAS</b>	9
<b>ABREVIATURAS</b>	21
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>LA DINÁMICA POSESORIA</b>	
§ 1. Conflicto posesorio	23
a) Un acercamiento al concepto de disputa posesoria	23
b) Posesión o derecho real y derecho real con posesión	24
§ 2. Estudio de la posesión	25
a) Importancia de la posesión	25
1. Forma de ejercicio de la mayoría de los derechos reales	25
2. De importancia económica	26
3. Forma de publicidad	28
4. Requisito base de la usucapión	30
5. Forma de saneamiento	31
6. Función de defensa	32
7. Función legitimadora	34
b) Las relaciones de poder	35
1. Concepto de posesión. Teorías	35
2. Diferenciación con la tenencia	37
I. Tenencia absoluta	37
II. Tenencia relativa	38
3. Otros tipos de relaciones de poder	39
I. Servidores de la posesión	39
II. Mera yuxtaposición	40
III. Los servidores de la posesión no son tenedores	40
IV. Relaciones de poder en sentido estricto	40
c) Clasificación de la posesión	40
d) Efectos prácticos de la clasificación de las relaciones de poder-	41
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>LA DINÁMICA DE LA POSESIÓN</b>	
§ 3. Especificaciones previas	45
§ 4. La utilidad del estudio de la protección	45
§ 5. La posesión en el derecho comparado	48
a) Chile	48
b) Colombia	49
c) Perú	49
d) Paraguay	49
e) España	50
1. El concepto de posesión	50
2. Registración de la posesión	50
f) Sistema alemán	51
1. Diferencia en la transmisión del dominio	51
2. Regulación de la posesión	53
3. Diferencias principales de la posesión	53
g) Sistema sajón	53
1. Panorama del símil de nuestros derechos reales inmobiliarios	53
2. Principales diferencias	54

h) El caso de Colombia	56
§ 6. La posesión en la legislación nacional	58
a) Presunción de buena fe	59
b) Presunción de legitimidad	61
c) Presunción de poseedor o servidor de la posesión	62
d) Presunción de continuidad	63
e) Presunción de fecha y extensión	64
 <b>CAPÍTULO III</b>	
<b>LOS ATAQUES A LAS RELACIONES DE PODER</b>	
§ 7. Consideraciones generales	67
§ 8. El despojo	69
a) Las definiciones legales involucradas	69
b) Las definiciones de la doctrina	70
c) Pautas brindadas por la jurisprudencia	72
d) La obra nueva como un medio comisivo de despojo	73
e) Los actos de desapoderamiento sin intencionalidad	76
f) Conclusiones	77
§ 9. La turbación	78
a) Aproximación al concepto	78
b) Insuficiencia del concepto legal	78
c) Las derivaciones de las diferencias entre la posesión y la propiedad	81
 <b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE DERECHOS REALES</b>	
§ 10. Preliminar	83
§ 11. Derechos reales	84
a) Concepto	84
b) Derechos personales. Diferencias	85
c) El mito de los derechos reales en Roma	86
d) Elementos de los derechos reales	89
1. Poder jurídico	89
2. Objeto	90
I. Cosas o bienes o cosas y bienes	90
II. Qué tipo de bienes	90
III. Principios elementales respecto de las cosas objeto de derechos reales	91
3. Sujeto activo	92
I. Capacidad	92
II. Prohibiciones especiales	93
III. Cotitularidad	94
IV. Cotitularidad y ejercicio de la posesión	95
V. Derechos reales exclusivos	95
4. Sujeto pasivo	96
5. Facultades de persecución y preferencia	96
6. Estructura legal u orden público (ontología pública)	97
I. Diferenciación	97
II. Tipicidad	98
III. Orden público	99
IV. Incidencia correcta del orden público	100
V. La necesidad de un orden público	100
VI. Dinámica del orden público inmobiliario	100
VII. Conclusiones	101
7. Oponibilidad. Publicidad	101
I. Concepto	101
II. Sistema de publicidad en el Código Civil unificado	102

III. La publicidad como elemento no constitutivo pero esencial	102
8. La causa de los derechos reales	103
I. Concepto	103
II. Discusión sobre el carácter de la causa como elemento de los derechos reales	104
 CAPITULO V	
<b>LA TRANSMISIÓN</b>	107
§ 12. Transmisión de derechos posesorios	107
a) Espectro de aplicación	108
b) Posibilidad o imposibilidad de cederla posesión	109
— Acerca de la cesión	109
I. Concepto	109
II. Objeto	110
III. La cesión de derechos patrimoniales es la regla	110
IV. Efectos	111
V. Forma de la cesión	112
§ 13. Adquisición de derechos reales	112
a) Principio general y excepciones	112
b) Las formas de adquisición	113
c) Modos derivados de adquisición	113
1. Por causa de muerte	113
2. Por acto entre vivos. Título y modo	114
I. Nociones generales. Antecedentes	114
II. Concepto legal	114
III. Condicionamiento de validez al título y modo	115
IV. La inscripción registral como modo suficiente	116
V. El primer uso de las servidumbres positivas como modo suficiente	117
d) Modos originarios de adquisición	118
1. La prescripción adquisitiva (usucapión)	118
I. Concepto. Antecedentes	118
II. Características más salientes	119
2. La apropiación	120
3. Adquisición de un tesoro	120
4. Transformación	120
5. Accesión de cosas muebles	121
6. Accesión de inmuebles	121
I. Aluvión	121
II. Avulsión	122
III. Construcción, siembra o plantación en suelo ajeno	122
IV. Invasión de terreno colindante	123
e) Adquisición legal	123
1. Casos	123
2. Fundamentos	124
3. La propiedad comunitaria indígena	124
f) Constitución judicial	126
1. Noción general	126
2. El discutido caso de la subasta judicial	126
§ 14. Extinción de derechos reales	127
a) Pérdida de la cosa	127
b) Abandono de la cosa	128
c) La consolidación	128
§ 15. Dinámica práctica de los derechos reales y las relaciones de poder	129

<b>CAPITULO VI</b>	
<b>CONFLICTOS EN DERECHO DE DOMINIO</b>	
§ 16. Consideraciones preliminares	131
§ 17. Dominio	131
a) Posesión y propiedad	131
b) Derecho real de dominio	133
1. Concepto	133
2. Características del dominio	134
I. La controvertida perpetuidad del dominio frente a la llamada extinción de dominio	134
II. El carácter absoluto del dominio	136
III. La exclusividad del dominio:	138
§ 18. Los conflictos más comunes	139
a) Invasión y/o intromisión de límites	140
1. Inmisiones inmateriales (art. 1973)	140
2. Camino de sirga (art. 1974)	141
3. Obstrucción a los cursos de agua (art. 1975)	143
4. Recepción de desechos orgánicos arrastrados (art. 1976)	143
5. Vistas y luces (arts. 1979 y 1980)	144
b) Edificaciones en suelo ajeno	145
c) Mejoras (arts. 1934 y 1938, CCCN)	146
d) Frutos (arts. 1934y 1935,CCCN)	147
§ 19. Aplicación práctica	149
<b>CAPITULO VII</b>	
<b>DERECHO DE CONDOMINIO</b>	
§ 20. Concepto. Comunidad	154
§ 21. Incidencias reflejas de lo comunitario	155
a) Destino de la cosa	156
b) El uso y goce de la cosa	157
c) El mantenimiento de la cosa común	158
d) Administración	160
§ 22. Clases de condominio	161
a) Condominio sin indivisión forzosa	161
b) Condominio con indivisión forzosa	162
1. Condominio con indivisión forzosa temporario	162
c) Condominio con indivisión forzosa perdurable	163
1. Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables	163
2. Muros medianeros	164
I. Conceptos involucrados	164
II. Muros divisorios y medianeros. Clases	165
III. Prueba y presunciones	166
IV. Cobro de la medianería	167
V. Otras contingencias de la medianería	167
VI. Pautas jurisprudenciales salientes. Casuística sobre medianera	168
§ 23. Conflictos posesorios. Dinámica	169
§ 24. Resolución del caso	170
<b>CAPITULO VIII</b>	
<b>DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
§ 25. Concepto	173
§ 26. Notas características	174
a) Constitución	174
b) Personalidad jurídica	175
c) Órganos	175

d) Cosas o partes comunes	176
e) Cosas y partes propias	177
f) Reglamento	178
g) Facultades de los propietarios	179
h) Obligaciones de los propietarios	180
i) Prohibiciones	181
j) Gastos y contribuciones	182
k) Defensas	184
l) Modificaciones en cosas y partes comunes	184
1. Mejora u obra nueva que requiere mayoría	184
2. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	185
3. Mejora u obra nueva en interés particular	185
4. Reparaciones urgentes	185
5. Grave deterioro o destrucción del edificio	185
m) Asambleas	185
1. Facultades de la Asamblea	186
2. Convocatoria	186
3. Mayoría absoluta. Doble exigencia: voto por unidad y por porcentual	187
4. Acción de nulidad de asamblea	187
5. Derechos acordados a las unidades	187
6. Libros obligatorios	187
7. Asamblea judicial	188
n) Administrador	188
1. Designación y remoción	188
2. Derechos y obligaciones del administrador	188
o) Subconsorcio	190
p) Casuística jurisprudencial	190
§ 27. Conflictos posesorios más comunes	191
§ 28. La resolución del caso	193

## CAPITULO IX LOS DERECHOS REALES DE USO Y GOCE

§ 29. Derechos reales sobre cosa ajena	195
§ 30. Derecho real de usufructo	197
a) Concepto y definición	197
b) Síntesis estructural del usufructo	200
1. Objeto del derecho	200
2. Otros casos especiales	202
I. Cuasiusufructo	202
II. Usufructo de los padres sobre los bienes de los hijos	202
III. El usufructo de minas	202
3. Legitimados a constituir usufructo	202
4. Modos de constitución	203
5. Intransmisibilidad	204
6. Modalidades	204
7. Duración	204
c) Derechos y obligaciones del usufructuario	204
1. Obligaciones principales	204
I. La obligación de inventario y fianza	204
II. La obligación de garantir	205
III. La obligación de conservación de las cosas usufructuadas	205
IV. La obligación de reparación. Gastos derivados de las reparaciones ordinarias de la cosa usufructuada	206
V. La obligación de advertir al propietario sobre la necesidad de reparaciones extraordinarias	206

VI. La obligación de abono de las cargas y las contribuciones	206
VII. La obligación de comunicar sobre cualquier perturbación del derecho de propiedad	206
VIII. La obligación de entregar la cosa objeto del usufructo al nudo propietario	206
2. Derechos del usufructuario	206
I. Adquirir los frutos y acrecentamientos naturales	206
II. Transmitir su propio derecho o bien constituir sobre el mismo derechos reales y/o personales	207
III. Ejercicio de acciones	208
IV. Mejoras facultativas	208
d) Derechos y obligaciones del nudo propietario	208
1. Derechos	208
2. Obligaciones	209
e) Otras vicisitudes del usufructo	209
1. Atacable por los acreedores del usufructuario	209
2. Extinción del usufructo	211
§ 31. Derechos de uso y habitación	212
a) Breves antecedentes	212
b) El derecho de uso	213
c) Derecho real de habitación	214
§ 32. Casuística jurisprudencial	216
§ 33. La resolución del caso	217
§ 34. Colisiones y conflictos	218

## CAPITULO X

### **DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE**

§ 35. El concepto	221
§ 36. Características y formas de adquisición	223
a) Características	223
b) Formas de constitución	224
c) Clasificación de servidumbres	229
d) Diversas aristas	231
e) Derechos y obligaciones del titular de la servidumbre	232
1. Constitución de derechos reales y personales	232
2. Ejercicio de servidumbres accesorias	233
3. Obligación de mejoras	233
4. Abstención de producir agravaciones	233
5. Obligación de efectuar comunicaciones	234
f) Derechos del titular del fundo sirviente	234
g) Extinción de las servidumbres	235
1. Causas generales	235
2. Causas especiales	236
§ 37. Casuística jurisprudencial	237
§ 38. Resolución del caso propuesto	237
§ 39. Colisiones	238

## CAPITULO XI

### **DERECHO REAL DE SUPERFICIE**

§ 40. Concepto. Antecedentes	241
§ 41. Características	244
§ 42. Modalidades	246
§ 43. Nacimiento. Legitimación	248
§ 44. Transmisión	249
§ 45. Duración	249

§ 46. Derechos y obligaciones de las partes	251
a) Facultades del superficiario	251
1. Uso, goce y disposición	251
2. Garantías reales	252
3. Acciones posesorias y reales	252
4. Derechos personales	252
b) Facultades del propietario	252
§ 47. Destrucción de la propiedad superficiaria	253
§ 48. Extinción	253
a) Consolidación, abandono y renuncia	254
b) Destrucción	254
c) Vencimiento del plazo o condición resolutoria	255
d) Expropiación	255
e) Efectos de la extinción	255
§ 49. Casuística en el derecho español	257
§ 50. Resolución del caso	258
§ 51. El rol de la ponderación ante conflictos y colisiones	259
a) Concepto de ponderación	259
b) Ponderación de derechos	261
c) Ponderación aplicada a los casos planteados	261

## ANEXO

### **JURISPRUDENCIA SELECCIONADA**

1. Turbación de la posesión	265
2. Características de la posesión	273
3. La inscripción registral y la tradición	275
4. Concepto de posesión	278
5. Poseedor. Derecho de retención	279
6. Daños y perjuicios en reivindicación	280
7. Requisitos de la usucapión	281
8. Cesión de derechos posesorios	283
9. Título suficiente. Boleto de compraventa	286
10. Objeto de la acción de reivindicación	287
11. Actos de desapoderamiento	288
12. Despojo por obra nueva	289
13. Exclusión y desapoderamiento	290
14. Turbaciones y molestias	291
15. Obligaciones «proter rem»	294
16. Reembolso del condomino	294
17. Legitimación pasiva en el cobro de expensas del poseedor	294
18. División nociva del condominio	297
19. Acción posesoria en la propiedad horizontal	299
20. Crédito por medianería	300
21. Medianería. Aplicación del Código anterior	304
22. Facultades de la medianería	306
23. Usucapión como defensa ante la reivindicación	306
24. Cumplimiento de reglamento	308
25. Responsabilidad del consorcio por cosas comunes privativas	310
26. Responsabilidad del consorcio. Daños y perjuicios	312
27. Inscripción del derecho real de habitación	312
28. Cese de usufructo	315
29. Compra en subasta con usufructo	317
30. Servidumbres administrativas. Resarcimiento	319
31. Servidumbre de tránsito	320
32. Servidumbre de paso. Servidumbre discontinua	321

