

## ÍNDICE GENERAL

Palabras previas .....	19
Abreviaturas .....	29
<b>Capítulo I</b>	
<b>Teoría general de los derechos reales</b>	
§ 1. Los derechos reales. Concepto. Su emplazamiento en el ámbito de los derechos subjetivos. Antecedentes históricos .....	31
§ 2. Derechos patrimoniales y extrapatrimoniales. Patrimonio. Definición. Bienes y cosas. El patrimonio como atributo de la personalidad .....	32
a) Patrimonio .....	33
b) Bienes y cosas .....	33
c) Bienes fuera del comercio .....	35
d) Clasificación de las cosas .....	35
e) Derechos individuales y derechos de incidencia colectiva .....	36
§ 3. La distinción conceptual: derechos personales-derechos reales .....	38
a) Distinción histórica y filosófica jurídica .....	38
1. Distinción filosófica-jurídica .....	38
2. Distinción histórica .....	39
b) Confrontación entre derechos reales y personales .....	40
— Introducción a las diferentes teorías .....	40
I. Posición de Ortolán .....	40
II. Teorías unitarias personalistas .....	42
III. Teorías unitarias realistas .....	44
IV. Teoría institucional .....	44
V. Doctrina de Demogue .....	44
VI. Criterio que sostiene la existencia de un sujeto pasivo determinado en los derechos reales .....	45
VII. Teoría ecléctica .....	46
VIII. Criterio que admite la posibilidad del dualismo “poderes-facultades” .....	47
c) Derechos reales y derechos personales. Distinción entre ambas categorías respecto a: objeto, sujeto, causa, acciones, publicidad, oponibilidad, creación, duración, prescripción, competencia y ley aplicable .....	48

## Capítulo II

### Objeto de los derechos reales

§ 4. Concepto de cosa .....	51
§ 5. Casos especiales .....	52
a) Energía .....	52
b) Cadáver y cuerpo humano. Ley de Trasplantes de Órganos .....	53
c) Los derechos intelectuales. Marcas y patentes .....	54
1. La propiedad industrial .....	54
2. Derecho de autor .....	55
d) Derechos de las comunidades indígenas .....	57
1. Las comunidades indígenas y su personería .....	58
2. Estatus jurídico de las comunidades indígenas .....	58
3. Derecho a la posesión y a la propiedad comunitaria de sus tierras .....	59
4. El derecho de las comunidades indígenas a participar de la gestión referida a sus recursos naturales .....	62
5. Antecedentes jurisprudenciales sobre las comunidades indígenas .....	65
6. Anteproyecto del Código Civil y Comercial de 2012 .....	66
§ 6. Los principios del CC en materia de derechos reales. Su permanencia en el CCCN ..	67
a) Orden público .....	67
b) <i>Numerus clausus</i> .....	68
c) Baja incidencia del principio de la autonomía de la voluntad en los derechos reales .....	69
d) Enumeración taxativa .....	70
§ 7. Código Civil y Comercial de la Nación: disposiciones generales, principios comunes a los derechos reales. Caracteres .....	70
a) Estructura legal .....	71
b) <i>Numerus clausus</i> .....	71
c) <i>Ius preferendi</i> y <i>ius perseguendi</i> .....	71
d) Convalidación .....	72
e) Principio del <i>nemo plus iuris</i> .....	72
f) Publicidad registral inmobiliaria .....	73
g) Tradición como requisito constitutivo del derecho real .....	73
§ 8. Enumeración de los derechos reales .....	73
§ 9. Clasificación de los derechos reales: sobre cosa propia y ajena, principales y accesorios, sobre cosas registrables y no registrables .....	76
a) Derechos reales sobre cosa propia o ajena .....	76
b) Derechos reales principales y accesorios .....	77
c) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables .....	77
d) Derechos reales que se ejercen por la posesión o actos posesorios .....	78
§ 10. El orden público y los derechos reales. La constitucionalización del derecho privado .....	78

## Capítulo III

### Caracteres de los derechos reales

§ 11. Adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales .....	81
---	----

a) Adquisición de los derechos reales .....	81
1. Existencia de una teoría general .....	81
2. Sujeto .....	81
3. Objeto .....	81
4. Causa .....	82
5. Adquisición por acto entre vivos vs. <i>mortis causa</i> .....	83
I. Teoría del título y el modo suficiente en la adquisición derivada por actos entre vivos .....	83
II. Título suficiente .....	84
II.1. Concepto .....	84
II.2. Capacidad y legitimación inciden en el título .....	85
III. Forma suficiente .....	85
IV. Justo título .....	91
V. Modo suficiente .....	91
VI. Cambio propuesto por la Comisión Reformadora de 2012 .....	93
VII. Situación de las cosas muebles registrables .....	94
VIII. Oponibilidad de los derechos reales frente a terceros. Efectos. Terceros interesados. La buena fe. La regulación en materia de muebles e inmuebles .....	95
IX. La inscripción registral. Presupuestos de aplicación. La inscripción con efectos declarativos y constitutivos .....	96
b) Modos de adquisición de los derechos reales. Originarios y derivados .....	97
§ 12. Transmisión de los derechos reales .....	99
§ 13. Extinción de los derechos reales .....	100

**Capítulo IV**

**La posesión y la tenencia**

§ 14. La posesión. Definición. Elementos. Cuestiones terminológicas .....	101
a) Relaciones de poder: posesión y tenencia .....	101
b) Relación de hecho entre persona y cosa. Sus funciones .....	102
c) Situación bajo el Código Civil y Comercial: posesión, tenencia y servidores de la posesión .....	102
d) Yuxtaposición local .....	103
§ 15. Etiología de la palabra «posesión». La terminología en el derecho civil .....	103
§ 16. Naturaleza jurídica de la posesión .....	104
— Las concepciones de Ihering y Savigny .....	104
§ 17. Fundamento de la protección posesoria .....	106
§ 18. La tenencia. Definición. El representante de la posesión. Efectos .....	107
§ 19. Servidores de la posesión. Relaciones de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad .....	107
§ 20. Las relaciones de poder: objeto, sujeto, causa y funciones. Presunciones legales .....	108
a) Sujeto .....	108
b) Objeto .....	109
1. Corporalidad .....	109
2. Comercialidad .....	110
3. Existencia actual .....	110

4. Exclusividad	110
5. Determinación	110
6. Principalidad	110
7. Singularidad	111
8. Integridad	111
c) Causa	111
1. Concepto	111
2. Funciones	112
I. Consecuencias jurídicas	112
II. Límites	112
III. Deberes inherentes a la posesión	112
IV. Cargas reales y límites	113
V. Efectos de la posesión	113
d) Presunciones legales	113
1. Presunción de posesión	114
2. Presunción derivada de la fecha y extensión del título	114
3. Presunción de legitimidad	115
4. Presunción de buena fe	115
5. Presunción de propiedad de cosas muebles	116
§ 21. Clasificación de las relaciones de poder. Buena y mala fe. Posesión viciosa	117
a) Clasificación de las relaciones de poder: posesión, tenencia y servidores de la posesión	117
b) Posesión y tenencia legítima e ilegítima	117
c) Buena y mala fe	118
d) Posesión viciosa	120
§ 22. Publicidad posesoria. Actos posesorios. La prueba	121
§ 23. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión. Inmutabilidad de la causa. Interversión del título	123
a) Adquisición de la posesión	123
b) Conservación de la posesión	125
c) Pérdida de la posesión	126
§ 24. Efectos de la posesión. Régimen de frutos y mejoras	127
a) Derechos y deberes inherentes a la posesión y tenencia	127
b) Frutos y mejoras	128
c) Incidencia de la buena y mala fe	130
d) Efectos propios de la tenencia	131

## Capítulo V

### Dominio

§ 25. El derecho real de dominio. Concepto. Distintas doctrinas	133
a) Antecedentes históricos	133
b) Contenido conceptual del término propiedad en el mundo y en nuestro país. Terminología: propiedad y dominio	135
§ 26. Los derechos de la comunidad	137
§ 27. Ambiente y propiedad	138
§ 28. Dominio perfecto e imperfecto	140

§ 29. El dominio imperfecto: dominio revocable, fiduciario y desmembrado	141
a) Dominio revocable	141
b) Dominio fiduciario	143
c) Dominio desmembrado	145
§ 30. Caracteres del dominio perfecto: perpetuo, exclusivo y excluyente	146
a) Análisis de los caracteres bajo el Código Civil	146
1. Exclusividad	146
2. Perpetuidad	147
3. Absolutez	150
b) Análisis de los caracteres bajo el Código Civil y Comercial	150
1. Absolutez	150
2. Perpetuidad	151
3. La exclusividad	151
§ 31. Extensión del dominio	151
a) Subsuelo y espacio aéreo	151
b) Tesoros	153
c) Minas	155
d) Aguas subterráneas y yacimientos arqueológicos	155
§ 32. Facultades materiales y jurídicas	157
a) Determinación positiva	157
1. Contenido afirmativo	157
I. Facultades materiales	157
II. Facultades jurídicas	158
2. Contenido negativo	158
3. Extensión objetiva del dominio	158
b) Determinación negativa: límites al dominio	159
§ 33. Adquisición del dominio: modos originarios y derivados	159
§ 34. Adcesión de inmuebles. Aluvión, avulsión, construcción, siembra y plantación. Régimen de tierras aluvionales	161
a) Adcesión	161
b) Aluvión	162
c) Avulsión	163
d) Construcción, siembra y plantación	163
§ 35. Adcesión y transformación de cosas muebles	165
a) Transformación	165
b) Adcesión	165
§ 36. Límites al dominio. Aplicación de normas administrativas	166
a) Límites al dominio. Naturaleza jurídica	166
b) Normas administrativas que limitan el dominio	166
c) Límites del Código Civil y Comercial	167
1. Límites a la disposición jurídica	167
I. <i>Numerus clausus</i>	167
II. De inenajenabilidad	168
III. División horizontal del dominio	168
2. Límites a la disposición material	169
I. Inmisiones	169
II. Camino de sirga	171

III. Obstáculos al curso de agua .....	172
IV. Recepción de agua, arena y piedras .....	173
V. Instalaciones provisionales y paso de personas que trabajan en una obra .....	173
VI. Vistas .....	173
VII. Luces .....	173
VIII. Árboles, arbustos y plantas .....	174

## Capítulo VI

### Condominio

§ 37. El derecho real de condominio .....	175
a) Definición legal. Presunción de igualdad de las partes indivisas .....	175
b) Posturas doctrinarias sobre el condominio .....	177
c) Condominio romano vs. condominio germánico .....	178
d) Diferencias con otras figuras .....	181
§ 38. Tipos de condominio .....	182
a) Condominio sin indivisión forzosa .....	182
b) Condominio con indivisión forzosa temporaria .....	184
1. Indivisión convencional .....	184
2. Indivisión por voluntad del testador .....	185
3. Indivisión por decisión judicial .....	185
4. Indivisión por voluntad del cónyuge supérstite (conf. art. 2332) .....	185
5. Indivisión por oposición de un heredero (conf. art. 2333) .....	186
c) Condominio con indivisión forzosa perdurable. Indivisión legal .....	186
1. Condominio de muros, cercos y fosos .....	187
2. Cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios .....	187
§ 39. Uso y goce de la cosa. Convenios .....	187
§ 40. Facultades y cargas de los condóminos .....	188
§ 41. Condominio sobre muros, cercos y fosos .....	189

## Capítulo VII

### Medianería

§ 42. Medianería .....	193
a) Concepto .....	193
b) Cálculo de valores .....	194
c) Facultades materiales de disposición. Facultades de disposición jurídica .....	195
1. Facultades materiales del condómino .....	195
I. Derechos .....	195
II. Obligaciones .....	196
d) Limitaciones .....	196
e) Procedimiento judicial y extrajudicial .....	197
f) Abdicación o abandono de la medianería .....	198
§ 43. Condominio por confusión de límites .....	198
§ 44. Cerramiento forzoso rural .....	200
§ 45. Medianería rural. Condominio de árboles y arbustos .....	200
§ 46. Prescripción extintiva .....	201

Capítulo VIII

**Propiedad horizontal**

§ 47. Definición. Antecedentes históricos. Legislación comparada .....	203
§ 48. Naturaleza jurídica. Distintas teorías. La jurisprudencia nacional. La actual normativa .....	204
a) Dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa permanente —yuxtaposición de dos derechos reales— .....	205
b) Condominio de indivisión forzosa con partición de uso y goce .....	205
c) Derecho real autónomo .....	206
§ 49. Constitución del sistema de propiedad horizontal. Requisitos .....	207
§ 50. Objeto del derecho real de propiedad horizontal. Cosas y partes comunes, cosas y partes necesariamente comunes, cosas y partes comunes no indispensables, cosas partes propias .....	208
§ 51. La unidad funcional: concepto y contenido .....	210
§ 52. Consorcio de propietarios. Naturaleza jurídica. Domicilio. Órganos que la integran. La personalidad jurídica .....	211
a) Persona jurídica consorcio .....	211
b) Atributos de la personalidad del consorcio .....	213
c) ¿Quiebra del consorcio? .....	214
<b>Jurisprudencia</b>	
1. Deudas del consorcio. Embargo. Recaudación en concepto de expensas comunes .....	216
2. Deudas del consorcio. Responsabilidad subsidiaria de los copropietarios .....	216
3. Daños y perjuicios. Demanda contra un consorcio. Legitimación pasiva .....	217
4. Ejecución contra el consorcio. Embargo .....	217
5. Consorcio de propietarios. Unidades funcionales. Bienes inembargables .....	217
§ 53. Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones .....	218
a) Facultades materiales .....	219
b) Facultades jurídicas .....	219
c) Obligaciones del propietario .....	221
1. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay (art. 2046, inc. a) .....	221
2. Conservar en buen estado su unidad funcional (art. 2046, inc. b) .....	222
3. Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa (conf. art. 2046, inc. c) .....	222
4. Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay (conf. art. 2046, inc. d) .....	223
5. Permitir el acceso a su unidad funcional .....	223
6. Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional .....	223
d) Prohibiciones del propietario .....	223
§ 54. Las expensas comunes: ordinarias y extraordinarias. Obligación de pago .....	225
§ 55. El certificado de deuda como título ejecutivo .....	227
a) El certificado de deuda por expensas .....	227
b) La ejecución de expensas: procedimiento .....	227
c) Naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes .....	228
§ 56. El Reglamento de Propiedad Horizontal .....	231
a) El Reglamento de Propiedad Horizontal: concepto, requisitos y contenidos .....	231
b) La modificación del reglamento. Recaudos a cumplir .....	233

§ 57. Mejora u obra nueva: distintos tipos y requerimientos. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio .....	235
a) Mejora u obra nueva en beneficio común .....	235
b) Mejora u obra nueva en interés particular .....	235
c) Mejora u obra nueva que requiere unanimidad .....	235
d) Reparaciones urgentes .....	236
e) Graves deterioros o destrucción del edificio .....	236
§ 58. Las asambleas .....	236
a) Las asambleas: concepto. Distintos tipos .....	236
b) Atribuciones .....	237
1. Atribuciones .....	237
2. Convocatoria y quórum .....	239
3. Sistema de mayorías .....	240
c) Libro de Actas y de registro de firmas .....	242
d) La asamblea judicial: causales y procedimiento .....	242
§ 59. Consejo de propietarios: conformación y funciones .....	243
§ 60. El administrador. Naturaleza jurídica y normas aplicables. Designación y remoción. Derechos y obligaciones. Responsabilidades .....	244
a) Administrador. Naturaleza jurídica .....	244
b) El régimen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Inscripción y requisitos de la actividad .....	245
c) Designación del administrador .....	246
d) Derechos y obligaciones del administrador .....	246
§ 61. Subconsorcios: concepto y funcionamiento .....	248
§ 62. Prehorizontalidad. Obligatoriedad de la contratación de seguros. Casos excluidos .....	248

## Capítulo IX

### Conjuntos inmobiliarios

§ 63. Concepto y caracteres. Régimen legal .....	251
a) Concepto .....	251
b) Normativa del Código Civil .....	252
c) Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación .....	253
d) Características de los complejos .....	255
1. Cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes .....	255
2. Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario .....	256
3. Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas .....	256
4. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible .....	257
§ 64. Propiedad horizontal especial .....	257
§ 65. Modos de adquisición .....	258
a) Tradición .....	258
b) Sucesión <i>mortis causa</i> .....	259
c) Prescripción adquisitiva .....	259



§ 66. Partes comunes y privativas .....	259
a) Cosas y partes necesariamente comunes .....	259
b) Cosas y partes privativas .....	259
§ 67. Derechos y obligaciones del propietario .....	260
a) Facultades del propietario sobre la parte privativa .....	261
1. Facultades materiales .....	261
2. Facultades jurídicas .....	261
b) Facultades del propietario sobre las partes y cosas comunes .....	262
1. Facultades materiales .....	262
2. Facultades jurídicas .....	262
§ 68. Limitaciones y restricciones del reglamento de propiedad .....	262
§ 69. Los gastos y contribuciones .....	263
§ 70. Disposiciones específicas sobre: cesión, régimen de invitados, admisión de usuarios no propietarios, transmisión de unidades e imposición de sanciones .....	264
a) Uso de las unidades funcionales por los titulares y familiares .....	264
b) Uso de las unidades familiares por terceros. Derecho de admisión .....	264

**Capítulo X**

**Tiempo compartido**

§ 71. Definición. Bienes que lo integran. Requisitos .....	267
a) Antecedentes .....	267
b) Regulación en el Código Civil y Comercial .....	269
§ 72. Afectación al sistema. Instrumentación e inscripción .....	269
a) Afectación al sistema. Legitimación .....	269
b) Inscripción .....	270
c) Tipos de tiempo compartido .....	271
§ 73. Deberes del emprendedor .....	272
a) Bajo el régimen de la ley 26.356 .....	272
b) Bajo el Código Civil y Comercial de la Nación .....	272
§ 74. Deberes del usuario del sistema .....	273
§ 75. La administración. Responsabilidades y deberes a su cargo. El cobro de expensas ..	274
a) La administración .....	274
b) Las expensas comunes. Certificado de deuda por expensas .....	275
§ 76. Extinción del tiempo compartido: causales .....	276
§ 77. Aplicación de las normativas a las relaciones de consumo .....	277

**Capítulo XI**

**Cementerios privados**

§ 78. Concepto. Cementerios públicos y privados. Sistema de afectación .....	279
a) Concepto .....	279
b) Regulación bajo el Código Civil y Comercial .....	280
§ 79. El reglamento de administración y uso: sus contenidos. Registros obligatorios .....	282
§ 80. Derechos y deberes de los titulares del derecho de sepultura .....	284

§ 81. El administrador: sus funciones .....	286
§ 82. Aplicación de las normativas de las relaciones de consumo .....	286

## Capítulo XII

### Superficie

§ 83. Concepto. Importancia de su incorporación a la legislación argentina .....	289
§ 84. Antecedentes históricos y legislativos. El derecho comparado .....	291
§ 85. Distintas modalidades. Extensión del emplazamiento .....	295
§ 86. Caracteres especiales: plazos de duración, legitimación, modos de adquisición .....	297
a) Plazo máximo .....	297
b) Legitimación .....	299
c) Modos de adquisición .....	300
§ 87. Facultades del superficiario y del propietario .....	303
a) Facultades del superficiario .....	303
b) Facultades del propietario .....	304
1. Disposición jurídica .....	304
2. Disposición material .....	305
§ 88. Extinción del sistema. Efectos. Indemnización al superficiario .....	305
a) Extinción del sistema .....	305
1. Destrucción del objeto .....	305
2. No ejercicio de la facultad de reconstruir, replantar o reforestar .....	305
3. Renuncia expresa .....	305
4. Vencimiento del plazo contractual o cumplimiento de una condición resolutoria .....	306
5. Por consolidación .....	306
6. Por no uso .....	306
b) Indemnización al superficiario .....	306
§ 89. Normas supletorias aplicables .....	307

## Capítulo XIII

### Propiedad comunitaria indígena

§ 90. Raigambre constitucional .....	309
§ 91. Antecedentes legislativos nacionales y de la legislación comparada .....	311
a) Análisis de los tratados internacionales con directa incidencia en la cuestión indígena, art. 75, inc. 22 de la CN .....	312
1. Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre .....	312
2. Declaración Universal de los Derechos del Hombre .....	312
3. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales .....	312
4. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos .....	313
5. Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial .....	313
6. Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica) .....	313
b) Convenio de la OIT n° 169, antecedente directo de nuestra legislación .....	314
c) Constituciones nacionales de países americanos .....	315

§ 92. Su inclusión como derecho real .....	317
§ 93. Caracteres especiales .....	320
a) Análisis desde el punto de vista del derecho constitucional, y desde el punto de vista del derecho civil .....	320
b) La propiedad comunitaria indígena dentro del ámbito del derecho privado .....	321
c) Caracteres del derecho real de propiedad indígena .....	327
1. Consecuencias de la reforma constitucional de 1994 .....	327
2. Derecho real de propiedad comunitaria indígena .....	327
I. Sujeto .....	327
II. Objeto .....	329
III. Modos de constitución y de extinción del derecho .....	330
§ 94. Jurisprudencia .....	335
a) Fallos anteriores a la reforma de la Constitución Nacional de 1994 .....	335
b) Impacto de las resoluciones de la OIT. Jurisprudencia de la Corte IDH .....	336
c) Fallos de tribunales argentinos que reconocen la propiedad comunitaria indígena .....	340

**Capítulo XIV**

**Protección legal de la vivienda**

§ 95. Normativas implementadas por el Código Civil y Comercial .....	343
§ 96. Antecedentes legislativos en el extranjero y en el país .....	344
a) Legislación comparada .....	344
b) Ley 14.394 derogada .....	346
§ 97. Sus alcances .....	347
a) Afectación .....	347
b) Legitimados .....	348
c) Beneficiarios .....	349
d) Subrogación real .....	350
e) Efectos .....	351
f) Desafectación y cancelación de la inscripción .....	352
§ 98. Situaciones jurídicas de amparo de la vivienda .....	353
§ 99. La labor jurisprudencial .....	356

**Capítulo XV**

**Derechos reales sobre cosa ajena**

§ 100. Principios comunes y criterios conceptuales .....	359
§ 101. Introducción metodológica al estudio de los derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena .....	361

**Capítulo XVI**

**Usufructo**

§ 102. El usufructo: principios generales. Concepto .....	365
§ 103. Legislación comparada .....	367

§ 104. Regulación en el Código Civil y Comercial. Caracteres .....	369
a) Caracteres primarios .....	369
b) Caracteres secundarios .....	370
§ 105. Objeto .....	371
a) Principio <i>salva rerum substantia</i> .....	371
b) Posibles objetos sobre el cual puede recaer el usufructo .....	372
§ 106. Legitimación .....	375
§ 107. Modalidades .....	376
§ 108. Inventario y garantía suficiente .....	376
a) Obligación de realizar inventario y determinar el estado del objeto .....	376
b) Obligación de otorgar garantía suficiente .....	377
§ 109. Forma .....	378
a) Por acto entre vivos .....	378
b) <i>Mortis causa</i> .....	378
§ 110. Derechos y obligaciones del usufructuario .....	378
a) Derechos del usufructuario .....	378
1. Facultades materiales .....	379
2. Facultades jurídicas .....	379
b) Obligaciones del usufructuario .....	380
§ 111. Derechos y obligaciones del nudo propietario .....	381
a) Derechos .....	381
b) Obligaciones .....	381
§ 112. Extinción del usufructo .....	381
a) Causas comunes .....	382
b) Causas especiales .....	382
§ 113. Efectos de la extinción del usufructo .....	383

## Capítulo XVII

### Uso y habitación

§ 114. Derecho real de uso. Concepto. Aplicación de normas supletorias del usufructo ..	385
§ 115. Límites a la ejecución de acreedores .....	386
a) Derecho real de habitación. Concepto y sujetos. Normas supletorias .....	386
b) Intransmisibilidad y prohibición de constituir derechos reales .....	389
§ 116. Aportes a cargas y reparaciones .....	389

## Capítulo XVIII

### Servidumbre

§ 117. Servidumbres: principios generales .....	391
a) Concepto .....	391
b) Objeto .....	391
c) Disposiciones generales .....	393

§ 118. Clasificación de las servidumbres	395
a) Servidumbres positivas y negativas	395
b) Servidumbres reales y personales. Antecedentes	396
c) Otras clasificaciones no existentes en el del CCCN: continuas y discontinuas; aparantes y no aparantes	399
d) Servidumbres voluntarias y forzosas	400
1. Características de las servidumbres forzosas	400
2. Desarrollo de las servidumbres forzosas	401
I. Servidumbre de tránsito	401
II. Servidumbre de acueducto	401
III. Servidumbre especial de recibir aguas	402
§ 119. Constitución de servidumbres	402
a) Servidumbres a favor de varias personas	402
b) Legitimación para constituir servidumbre	402
c) Constitución a título gratuito u oneroso	403
d) Inexistencia de servidumbre judicial	404
§ 120. Presunción de onerosidad. El régimen de la transmisibilidad	404
§ 121. Derechos y obligaciones del titular dominante	405
§ 122. Derechos del titular sirviente: disposición jurídica y material	410
§ 123. Extinción del derecho real de servidumbre	412

## Capítulo XIX

### Derechos reales de garantía

§ 124. El patrimonio es garantía común de los acreedores	415
a) Garantías reales en el Código Civil y en el Código Civil y Comercial	415
b) Clases de garantías: legales y convencionales, personales y reales, generales y especiales	417
§ 125. Nuevos tipos de garantía en los usos negociales	419
§ 126. Los derechos reales de garantía en el CCCN y leyes especiales	423
§ 127. Antecedentes históricos, legislación comparada. Su importancia en el desarrollo económico	425
§ 128. Disposiciones comunes y especiales: convencionalidad, accesoriedad, especialidad respecto al objeto y en cuanto al crédito, indivisibilidad	427
a) Principio de convencionalidad	430
b) Principio de accesoriedad	431
c) Principio de especialidad	432
1. Respecto del objeto	432
2. En cuanto al crédito	432
3. En cuanto al gravamen	433
d) Principio de indivisibilidad	434
§ 129. Extensión en cuanto al objeto y al crédito	434
a) Extensión en cuanto al objeto	434
b) Extensión en cuanto al crédito	435
c) Subrogación real	435
d) Facultades del constituyente	435
e) Inoponibilidad	436

f) Realización por un tercero .....	436
g) Situación del propietario no deudor: límites de su responsabilidad. Procedimiento judicial. Subrogación del propietario no deudor .....	437
§ 130. Extinción de los derechos reales de garantía. La subasta. Cancelación de los gravámenes .....	438
a) Extinción de los derechos reales de garantía .....	438
1. Extinción por vía de consecuencia .....	438
2. Extinción por vía directa .....	438
b) La subasta. Cancelación de los gravámenes .....	439

## Capítulo XX

### Hipoteca

§ 131. La hipoteca: Concepto. Sujetos. Hipoteca del condómino. Forma .....	441
a) Concepto .....	441
b) Legitimación. Caso del condómino .....	441
c) Forma .....	442
d) Individualización del inmueble .....	442
e) Plazos de vigencia .....	443
§ 132. La especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito, objeto y gravamen .....	443
a) Determinación del objeto .....	443
b) Determinación del crédito .....	443
c) Determinación del gravamen .....	444
§ 133. La ejecución hipotecaria según la ley procesal y conforme la ley 24.441 .....	446
§ 134. Situaciones especiales por transferencia del inmueble .....	450

## Capítulo XXI

### Anticresis

§ 135. El derecho real de anticresis: definición .....	451
§ 136. Objeto y sujetos legitimados .....	453
§ 137. Derechos y deberes del acreedor anticresista .....	453
a) Derechos del acreedor anticresista .....	453
b) Deberes del acreedor anticresista .....	454
§ 138. Plazo de duración y de inscripción .....	454
§ 139. Aplicaciones en la realidad del país .....	454

## Capítulo XXII

### Prenda

§ 140. Disposiciones generales a la prenda de cosas y prenda de créditos .....	457
§ 141. La prenda con registro. Efectos .....	460
a) Prenda fija .....	460
b) Prenda flotante .....	461
§ 142. La prenda de cosas. Facultades del acreedor en caso de prenda de cosa ajena .....	462
§ 143. Régimen de frutos y gastos .....	462

§ 144. Obligaciones y derechos del acreedor .....	462
§ 145. La venta de la cosa prendada: ejecución, disposiciones especiales. La rendición de cuentas .....	463
a) La venta en subasta pública .....	464
b) Venta de títulos u otros bienes negociables .....	464
c) Modos de ejecución que requieren pactos expresos .....	464
1. Pacto marciano (conf. art. 2229, inc. a, CCCN) .....	464
2. Ejecución por procedimiento especial (conf. art. 2229, inc. b, CCCN) .....	465
§ 146. La prenda de créditos. Concepto. Efectos. Extinción. Normas de procedimiento .....	465

**Capítulo XXIII**

**Defensa de la relación de poder:  
acciones posesorias**

§ 147. Las defensas de la posesión y la tenencia: objeto y finalidades. Turbación y desapoderamiento: conceptos .....	467
§ 148. La defensa extrajudicial: requisitos .....	473
§ 149. Acción de despojo: legitimación. Efectos .....	474
§ 150. Acción de mantener la tenencia o la posesión: legitimación. Efectos .....	474
§ 151. Los interdictos procesales: su aplicación .....	474
a) Clases de interdictos procesales .....	475
1. El interdicto de adquirir .....	475
2. El interdicto de retener .....	475
3. El interdicto de recobrar .....	476
4. El interdicto de obra nueva .....	476
b) Las acciones posesorias y los interdictos procesales. Inconstitucionalidad del art. 623 del CPCCN .....	477

**Capítulo XXIV**

**Defensa del derecho real**

§ 152. Relación entre el petitorio y el posesorio. Efectos. Imposibilidades legales de superposición .....	481
§ 153. Las acciones reales .....	483
a) Disposiciones generales. Enumeración. Concepto .....	483
b) Finalidad de las acciones reales. Lesiones que las habilitan .....	485
c) Legitimación activa para el ejercicio de las acciones reales .....	485
§ 154. Procedimiento judicial: demanda, sentencia, cosa juzgada .....	488
§ 155. La acción reivindicatoria .....	488
a) Cosas reivindicables .....	488
b) Cosas no reivindicables. Caso de los automotores .....	488
c) Legitimación activa .....	489
d) Legitimación pasiva .....	490
e) Prueba en la acción reivindicatoria .....	491
1. Reivindicación de inmuebles (conf. art. 2256, CCCN) .....	491
2. Reivindicación en materia de muebles registrables (conf. art. 2257, CCCN) .....	491
3. Reivindicación en materia de cosas muebles no registrables (conf. art. 2258, CCCN) .....	492

f) Derecho a reembolso .....	493
g) Presunción de propiedad en materia de cosas muebles no registrables .....	493
h) Presunción de propiedad en materia de cosas registrables .....	494
i) Efectos de la sentencia reivindicatoria .....	495
§ 156. La acción negatoria .....	495
a) Concepto .....	495
b) Legitimación .....	495
c) Prueba .....	496
§ 157. La acción confesoria .....	496
a) Concepto .....	496
b) Legitimación .....	496
c) Prueba .....	496
§ 158. Acción de deslinde .....	496
a) Concepto .....	496
b) Legitimación activa y pasiva .....	497
c) Prueba y sentencia .....	497

## Capítulo XXV

### Usucapión

§ 159. Concepto .....	499
a) Antecedentes históricos. Fundamentos de la institución .....	499
b) Regulación en el Código Civil y Comercial .....	501
c) Formas de hacerla valer .....	501
d) Oportunidad .....	502
e) Derecho de los acreedores .....	502
f) Irrenunciabilidad .....	502
§ 160. Elementos de la usucapión .....	503
a) Sujeto .....	503
b) Objeto .....	503
§ 161. Clases de usucapión .....	503
a) La prescripción adquisitiva larga .....	503
b) Prescripción adquisitiva breve: justo título y buena fe. Usucapión de cosas muebles. Accesión de posesiones. Efectos de la sentencia .....	504
§ 162. La denominada Ley de Regularización Dominial 24.374 (y sus modificaciones). Nociones de aplicación. Legitimación activa y pasiva .....	505
§ 163. El proceso judicial .....	508
a) Juicio de usucapión. Requisitos y prueba .....	508
b) Sentencia de prescripción adquisitiva .....	510

## Capítulo XXVI

### Publicidad registral

§ 164. Concepto. Fundamento de la publicidad registral .....	513
a) Definición .....	513



b) El derecho romano y el derecho germánico. Legislación comparada	514
1. Sistema francés	514
2. Sistema germánico	514
3. Sistema Torrens	515
c) Sistemas registrales y función notarial	515
1. Sistema romano-germánico	515
I. Sistema germano	516
II. Sistema austríaco-suizo	516
III. Sistema latino	516
2. Sistema angloamericano	517
I. Derecho inglés	518
II. Estados Unidos de América	521
§ 165. La registración	523
a) La función notarial y registral coadyuvan a la seguridad jurídica	523
b) Clases de sistemas registrales	524
§ 166. El Código Civil de Vélez Sarsfield y la registración. La publicidad posesoria y la publicidad registral	526
a) Sistema del Código Civil. Ley 17.711. Legislaciones provinciales. Ley 17.801 de Registros de la Propiedad locales	526
b) Inscripción registral declarativa de nuestra legislación. Antecedentes legislativos que intentaron modificar el principio de publicidad registral declarativa	527
§ 167. El Código Civil y Comercial actual. La oponibilidad de la inscripción frente a terceros. El tercero desinteresado, interesado y tercero registral	533
§ 168. Los principios registrales de la ley 17.801: su enumeración y análisis. Carácter declarativo no convalidante de la inscripción	535
§ 169. Modos de acceso a la publicidad registral. Vías admitidas. Certificados e informes. Habilitación para requerirlos. Duración de la reserva de prioridad. Caducidad	537
a) Certificados e informes registrales	538
b) Plazo de reserva de prioridad. Caducidad	538
c) El cierre o bloqueo registral	539
§ 170. Documentos susceptibles de ser inscriptos en los Registros Inmobiliarios	539
a) Documentos a inscribir	540
b) Plazo de presentación. Efectos	541
§ 171. Folio real, matriculación y asientos registrables: conceptos. Extinción y caducidad	541
§ 172. Tracto sucesivo y tracto abreviado: aplicación	543
a) Tracto sucesivo	543
b) Tracto abreviado	544
§ 173. La prioridad registral: sus efectos	544
§ 174. La calificación registral: concepto y recaudos necesarios. Registración provisional y defectos subsanables. Nulidades	545
§ 175. Registro de anotaciones personales. La inhibición general de bienes	547
§ 176. Responsabilidad del Registro por errores u omisiones en la prestación del servicio de publicidad registral. Naturaleza jurídica de la responsabilidad. Presupuestos	548
a) Responsabilidad del registrador	548
b) Jurisprudencia sobre responsabilidad de los registradores	549
1. Daño resarcible	549
2. Requisitos para la procedencia del reclamo	549

3. Error registral que posibilita al deudor enajenar el bien embargado	551
4. Daño moral	551

## Capítulo XXVII

### Privilegios

§ 177. Los privilegios: disposiciones generales	553
a) Definición	553
b) Características	553
§ 178. Distintas fuentes legales	554
§ 179. Privilegios universales, generales y especiales: su aplicación	555
a) Privilegios generales y especiales	555
b) Privilegios especiales	555
c) Extensión de los privilegios	556
d) Subrogación real	556
e) Conflicto entre acreedores con privilegio especial	557

## Capítulo XXVIII

### Derecho de retención

§ 180. El derecho de retención. Definición	559
a) Naturaleza jurídica	560
b) Caracteres	561
§ 181. Legitimación para ejercerlo	561
§ 182. Atribuciones del retenedor	563
§ 183. Obligaciones del retenedor	563
§ 184. Efectos de la obligación de retención. Procesos universales	564
§ 185. Extinción	564

<b>Bibliografía general</b>	567
-----------------------------	-----