

RICARDO LUIS LORENZETTI

Director



**CÓDIGO CIVIL  
Y COMERCIAL  
DE LA NACIÓN  
COMENTADO**

MIGUEL FEDERICO DE LORENZO

PABLO LORENZETTI

Coordinadores

Tomo IX

Arts. 1882 a 2161

CORTE SUPREMA BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRAFICA C6413	INVENTARIO 134992

RUBINZAL - CULZONI EDITORES

Talcahuano 442 - Tel. (011) 4373-0544 - C1013AAJ Buenos Aires  
Salta 3464 - Tel. (0342) 401-9300 - S3000CMV Santa Fe

# ÍNDICE SUMARIO

## LIBRO CUARTO

### DERECHOS REALES

Introducción a la regulación de los derechos reales en los Fundamentos de la Comisión de Reformas .....	9
--	---

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 1

### PRINCIPIOS COMUNES

<b>Art. 1882 – Concepto</b> .....	12
I) Resumen .....	12
II) Concordancias .....	12
III) Interpretación de la norma .....	12
III.1) Concepto de derechos reales .....	12
III.2) Distinción con los derechos personales .....	13
III.3) La definición del Código .....	16
III.4) Titular .....	16
IV) Significado de la reforma .....	16
<b>Art. 1883 – Objeto</b> .....	17
I) Resumen .....	17

II) Concordancias .....	17
III) Interpretación de la norma .....	17
III.1) Introducción .....	17
III.2) Concepto de cosa .....	19
IV) Significado de la reforma .....	20
<b>Art. 1884 – Estructura.</b> .....	20
I) Resumen .....	20
II) Concordancias .....	21
III) Interpretación de la norma .....	21
IV) Significado de la reforma .....	21
<b>Art. 1885 – Convalidación</b> .....	22
I) Resumen .....	22
II) Concordancias .....	22
III) Interpretación de la norma .....	22
IV) Significado de la reforma .....	22
<b>Art. 1886 – Persecución y preferencia</b> .....	23
I) Resumen .....	23
II) Concordancias .....	23
III) Interpretación de la norma .....	23
IV) Significado de la reforma .....	24
<b>Art. 1887 – Enumeración</b> .....	24
I) Resumen .....	25
II) Concordancias .....	25
III) Interpretación de la norma .....	25
III.1) Número cerrado .....	25
III.2) Diferencias entre creación legal y fuente legal .....	27
IV) Significado de la reforma .....	28
<b>Art. 1888 – Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real</b> .....	28
I) Resumen .....	29
II) Concordancias .....	29
III) Interpretación de la norma .....	29
III.1) Derechos reales sobre cosa propia o ajena .....	29
III.2) Concepto de carga real .....	29
III.3) Otras clasificaciones .....	30
IV) Significado de la reforma .....	30

<b>Art. 1889 – Derechos reales principales y accesorios</b> .....	30
I) Resumen .....	31
II) Concordancias .....	31
III) Interpretación de la norma .....	31
IV) Significado de la reforma .....	31
<b>Art. 1890 – Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables</b> .....	31
I) Resumen .....	31
II) Concordancias .....	32
III) Interpretación de la norma .....	32
IV) Significado de la reforma .....	32
<b>Art. 1891 – Ejercicio por la posesión o por actos posesorios</b> .....	32
I) Resumen .....	32
II) Concordancias .....	32
III) Interpretación de la norma .....	33
IV) Significado de la reforma .....	33

## CAPÍTULO 2

### ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y OPONIBILIDAD

<b>Art. 1892 – Título y modos suficientes</b> .....	33
I) Resumen .....	34
II) Concordancias .....	34
III) Interpretación de la norma .....	34
III.1) Método .....	34
III.2) Adquisición derivada por actos entre vivos. El título y el modo .....	35
III.3) <i>Traditio brevi manu</i> y <i>constituto posesorio</i> .....	37
III.3.A) <i>Traditio brevi manu</i> .....	37
III.3.B) <i>Constituto posesorio</i> .....	39
III.4) Adquisición por causa de muerte .....	40
IV) Significado de la reforma .....	40
<b>Art. 1893 – Inoponibilidad</b> .....	41
I) Resumen .....	41
II) Concordancias .....	41
III) Interpretación de la norma .....	41
III.1) Formas de concretar la publicidad .....	41

III.2) Inscripción y publicidad .....	43
III.3) Naturaleza de la inscripción registral .....	43
III.4) Los terceros frente a la registración .....	44
IV) Significado de la reforma .....	46
<b>Art. 1894 – Adquisición legal</b> .....	46
I) Resumen .....	47
II) Concordancias .....	47
III) Interpretación de la norma .....	47
IV) Significado de la reforma .....	48
<b>Art. 1895 – Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente</b> .....	48
I) Resumen .....	48
II) Concordancias .....	49
III) Interpretación de la norma .....	49
III.1) Ámbito de aplicación .....	49
III.2) Naturaleza jurídica de la adquisición .....	51
III.3) Caso en que la cosa haya sido robada o perdida .....	52
III.4) Requisitos .....	53
III.4.A) Posesión .....	53
III.4.B) Buena fe .....	54
III.4.C) Buena fe y cosas muebles registrables .....	55
III.4.D) Título oneroso .....	55
III.5) Reivindicación de cosas robadas o perdidas .....	56
IV) Significado de la reforma .....	57
<b>Art. 1896 – Prohibición de constitución judicial</b> .....	57
I) Resumen .....	58
II) Concordancias .....	58
III) Interpretación de la norma .....	58
IV) Significado de la reforma .....	58
<b>Art. 1897 – Prescripción adquisitiva</b> .....	58
I) Resumen .....	58
II) Concordancias .....	58
III) Interpretación de la norma .....	59
IV) Significado de la reforma .....	59
<b>Art. 1898 – Prescripción adquisitiva breve</b> .....	60
I) Resumen .....	60

II) Concordancias .....	60
III) Interpretación de la norma .....	60
III.1) Prescripción breve. Concepto .....	60
III.2) Requisitos .....	61
III.2.A) Justo título .....	61
III.2.B) Buena fe .....	63
III.2.C) Posesión durante diez o dos años .....	63
III.3) Situación del sucesor singular del adquirente con justo título .....	64
III.4) Situación del subadquirente de cosa mueble con título gratuito .....	65
IV) Significado de la reforma .....	66
<b>Art. 1899 – Prescripción adquisitiva larga</b> .....	66
I) Resumen .....	66
II) Concordancias .....	66
III) Interpretación de la norma .....	67
III.1) Pautas generales .....	67
III.2) Caso especial del adquirente de cosa mueble registrable .....	68
III.3) Personas que pueden adquirir o sufrir la usucapión .....	69
IV) Significado de la reforma .....	70
<b>Art. 1900 – Posesión exigible</b> .....	70
I) Resumen .....	70
II) Concordancias .....	71
III) Interpretación de la norma .....	71
IV) Significado de la reforma .....	72
<b>Art. 1901 – Unión de posesiones</b> .....	73
I) Resumen .....	73
II) Concordancias .....	73
III) Interpretación de la norma .....	73
III.1) Acceso de posesiones .....	73
III.2) Caso de sucesión universal .....	73
III.3) Sucesión particular. Acceso de posesiones .....	74
III.4) Requisitos de la unión de posesiones .....	76
IV) Significado de la reforma .....	76
<b>Art. 1902 – Justo título y buena fe</b> .....	76
I) Resumen .....	77
II) Concordancias .....	77
III) Interpretación de la norma .....	77

III.1) Justo título.....	77
III.2) Buena fe.....	77
IV) Significado de la reforma.....	79
<b>Art. 1903 – Comienzo de la posesión</b> .....	79
I) Resumen.....	79
II) Concordancias.....	79
III) Interpretación de la norma.....	79
III.1) Presunción de la fecha de comienzo de la posesión.....	79
III.2) Efectos de la sentencia.....	80
IV) Significado de la reforma.....	81
<b>Art. 1904 – Normas aplicables</b> .....	81
I) Resumen.....	81
II) Concordancias.....	81
III) Interpretación de la norma.....	82
IV) Significado de la reforma.....	82
<b>Art. 1905 – Sentencia de prescripción adquisitiva</b> .....	82
I) Resumen.....	82
II) Concordancias.....	83
III) Interpretación de la norma.....	83
III.1) Carácter del juicio de prescripción adquisitiva.....	83
III.2) Efectos de la sentencia.....	83
III.3) Efectos de la sentencia respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario.....	85
IV) Significado de la reforma.....	87
<b>Art. 1906 – Transmisibilidad</b> .....	87
I) Resumen.....	88
II) Concordancias.....	88
III) Interpretación de la norma.....	88
IV) Significado de la reforma.....	88
<b>Art. 1907 – Extinción</b> .....	89
I) Resumen.....	89
II) Concordancias.....	89
III) Interpretación de la norma.....	89
IV) Significado de la reforma.....	91

**TÍTULO II**  
**POSESIÓN Y TENENCIA**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

<b>Art. 1908 – Enumeración</b> .....	93
I) Resumen.....	93
II) Concordancias.....	93
III) Relaciones de hecho entre la persona y la cosa.....	93
IV) Significado de la reforma.....	95
<b>Art. 1909 – Posesión</b> .....	95
<b>Art. 1910 – Tenencia</b> .....	95
I) Resumen.....	95
II) Concordancias.....	95
III) Interpretación de las normas.....	95
III.1) Posesión. Concepto.....	95
III.2) Cuasiposesión. Su inexistencia.....	104
III.3) Cuestiones de prueba. Presunciones.....	105
III.4) Naturaleza jurídica de la posesión.....	106
III.5) Tenencia. Concepto.....	107
IV) Significado de la reforma.....	108
<b>Art. 1911 – Presunción de poseedor o servidor de la posesión</b> .....	108
I) Resumen.....	108
II) Concordancias.....	108
III) Interpretación de la norma.....	108
III.1) Presunción de posesión.....	108
III.2) Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión).....	109
IV) Significado de la reforma.....	111
<b>Art. 1912 – Objeto y sujeto plural</b> .....	111
<b>Art. 1913 – Concurrencia</b> .....	111
I) Resumen.....	112
II) Concordancias.....	112

III) Interpretación de las normas .....	112
III.1) Objeto de la posesión y de la tenencia .....	112
III.2) Exclusividad de la posesión .....	113
III.3) Coposesión o cotenencia .....	114
IV) Significado de la reforma .....	116
<b>Art. 1914 – Presunción de fecha y extensión</b> .....	117
I) Resumen .....	117
II) Concordancias .....	117
III) Interpretación de la norma .....	117
IV) Significado de la reforma .....	118
<b>Art. 1915 – Interservión</b> .....	118
I) Resumen .....	119
II) Concordancias .....	119
III) Interpretación de la norma .....	119
III.1) Principio de inmutabilidad de la causa .....	119
III.2) Interservión de título .....	120
IV) Significado de la reforma .....	122
<b>Art. 1916 – Presunción de legitimidad</b> .....	122
I) Resumen .....	122
II) Concordancias .....	123
III) Interpretación de la norma .....	123
III.1) Clasificación de la posesión .....	123
III.2) Caso del poseedor de inmueble con boleto de compraventa .....	123
III.3) Presunción de legitimidad .....	124
IV) Significado de la reforma .....	125
<b>Art. 1917 – Innecesariedad de título</b> .....	125
I) Resumen .....	126
II) Concordancias .....	126
III) Interpretación de la norma .....	126
IV) Significado de la reforma .....	127
<b>Art. 1918 – Buena fe</b> .....	127
I) Resumen .....	127
II) Concordancias .....	128
III) Interpretación de la norma .....	128
III.1) Posesión de buena fe .....	128

III.2) Relación de mala fe .....	130
III.2.A) Mala fe simple o no viciosa .....	130
IV) Significado de la reforma .....	131
<b>Art. 1919 – Presunción de buena fe</b> .....	131
I) Resumen .....	131
II) Concordancias .....	131
III) Interpretación de la norma .....	131
III.1) Presunción de buena fe .....	131
III.2) Presunción de mala fe .....	132
IV) Significado de la reforma .....	134
<b>Art. 1920 – Determinación de buena o mala fe</b> .....	135
I) Resumen .....	135
II) Concordancias .....	135
III) Interpretación de la norma .....	135
III.1) Momento en el que se califica a la relación de poder .....	135
III.2) Buena fe y demanda de reivindicación triunfante .....	135
III.3) Percepción de frutos .....	136
IV) Significado de la reforma .....	136
<b>Art. 1921 – Posesión viciosa</b> .....	136
I) Resumen .....	136
II) Concordancias .....	136
III) Interpretación de la norma .....	137
III.1) Posesión viciosa .....	137
III.1.A) Muebles .....	137
III.1.B) Inmuebles .....	138
III.2) Relatividad de los vicios .....	140
IV) Significado de la reforma .....	140

## CAPÍTULO 2

### ADQUISICIÓN, EJERCICIO, CONSERVACIÓN Y EXTINCIÓN

<b>Art. 1922 – Adquisición de poder</b> .....	140
I) Resumen .....	141
II) Concordancias .....	141
III) Interpretación de la norma .....	141
III.1) Modos de adquisición de las relaciones de poder .....	141

III.2) Capacidad .....	141
III.2.A) Edad .....	142
III.2.B) Habilidad mental .....	142
III.3) <i>Corpus</i> .....	143
III.4) Desapoderamiento .....	144
IV) Significado de la reforma .....	144
<b>Art. 1923 – Modos de adquisición</b> .....	144
I) Resumen .....	145
II) Concordancias .....	145
III) Interpretación de la norma .....	145
IV) Significado de la reforma .....	145
<b>Art. 1924 – Tradición</b> .....	145
I) Resumen .....	146
II) Concordancias .....	146
III) Interpretación de la norma .....	146
III.1) Tradición .....	146
III.2) Naturaleza jurídica .....	146
III.3) Importancia de la tradición .....	147
III.4) Forma de hacer la tradición .....	148
III.4.A) Actos materiales .....	148
III.4.B) La mera declaración .....	149
IV) Significado de la reforma .....	150
<b>Art. 1925 – Otras formas de tradición</b> .....	151
I) Resumen .....	151
II) Concordancias .....	151
III) Interpretación de la norma .....	151
III.1) Tradición de cosas muebles que deben transportarse .....	151
III.2) Cosas remitidas por cuenta de otro .....	153
IV) Significado de la reforma .....	154
<b>Art. 1926 – Relación de poder vacua</b> .....	154
I) Resumen .....	154
II) Concordancias .....	154
III) Interpretación de la norma .....	154
IV) Significado de la reforma .....	155
<b>Art. 1927 – Relación de poder sobre universalidad de hecho</b> .....	155
I) Resumen .....	156

II) Concordancias .....	156
III) Interpretación de la norma .....	156
IV) Significado de la reforma .....	157
<b>Art. 1928 – Actos posesorios</b> .....	157
I) Resumen .....	158
II) Concordancias .....	158
III) Interpretación de la norma .....	158
IV) Significado de la reforma .....	159
<b>Art. 1929 – Conservación</b> .....	159
<b>Art. 1930 – Presunción de continuidad</b> .....	159
I) Resumen .....	159
II) Concordancias .....	159
III) Interpretación de las normas .....	160
III.1) Conservación de la relación .....	160
III.2) Presunción de continuidad .....	161
IV) Significado de la reforma .....	162
<b>Art. 1931 – Extinción</b> .....	162
I) Resumen .....	162
II) Concordancias .....	163
III) Interpretación de la norma .....	163
III.1) Extinción de la posesión y de la tenencia .....	163
III.2) Extinción de la cosa .....	163
III.3) Privación de la cosa .....	164
III.4) Imposibilidad física de ejercer la posesión o la tenencia .....	165
III.5) Conservación de cosas perdidas .....	165
III.6) Abandono .....	166
III.7) Otros modos .....	167
IV) Significado de la reforma .....	168

### CAPÍTULO 3

#### EFFECTOS DE LAS RELACIONES DE PODER

<b>Art. 1932 – Derechos inherentes a la posesión</b> .....	168
I) Resumen .....	168

II) Concordancias .....	168
III) Interpretación de la norma .....	169
III.1) Nociones previas .....	169
III.2) Servidumbres reales .....	170
III) Límites al dominio .....	170
IV) Significado de la reforma .....	170
<b>Art. 1933 – Deberes inherentes a la posesión</b> .....	171
I) Resumen .....	171
II) Concordancias .....	171
III) Interpretación de la norma .....	171
III.1) Introducción .....	171
III.2) Obligación de restituir .....	171
III.3) Cargas reales que afectan a la cosa .....	172
III.4) Medidas judiciales impuestas a la cosa .....	173
III.5) Límites al dominio .....	173
IV) Significado de la reforma .....	173
<b>Art. 1934 – Frutos y mejoras</b> .....	173
I) Resumen .....	174
II) Concordancias .....	174
III) Interpretación de la norma .....	174
III.1) Concepto de frutos y productos. Diferencia .....	174
III.2) Clasificación de los frutos .....	175
III.3) Momento en el que los frutos se entienden legalmente percibidos. Importancia .....	175
III.3.A) Frutos naturales e industriales .....	176
III.3.B) Frutos civiles .....	176
III.4) Frutos pendientes .....	176
III.5) Mejoras .....	177
IV) Significado de la reforma .....	178
<b>Art. 1935 – Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe</b> .....	178
I) Resumen .....	179
II) Concordancias .....	179
III) Interpretación de la norma .....	179
III.1) Buena fe y percepción de frutos .....	179
III.1.A) Sucesión universal .....	179
III.1.B) Sucesión particular .....	180

III.2) Restitución y adquisición de frutos .....	180
III.3) Cesación de la buena fe .....	181
III.4) Productos .....	182
IV) Significado de la reforma .....	182
<b>Art. 1936 – Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe</b> .....	182
I) Resumen .....	183
II) Concordancias .....	183
III) Interpretación de la norma .....	183
III.1) Irresponsabilidad del poseedor de buena fe por la destrucción total o parcial de la cosa .....	183
III.2) Excepción a la regla de la irresponsabilidad .....	184
III.3) Responsabilidad del poseedor de mala fe .....	184
III.3.A) Mala fe simple .....	184
IV) Significado de la reforma .....	186
<b>Art. 1937 – Transmisión de obligaciones al sucesor</b> .....	186
I) Resumen .....	186
II) Concordancias .....	186
III) Interpretación de la norma .....	186
III.1) Obligaciones reales .....	186
III.2) Responsabilidad del deudor .....	188
IV) Significado de la reforma .....	189
<b>Art. 1938 – Indemnización y pago de mejoras</b> .....	189
I) Resumen .....	189
II) Concordancias .....	189
III) Interpretación de la norma .....	189
III.1) Mejoras de mero mantenimiento .....	189
III.2) Mejoras suntuarias .....	190
III.3) Mejoras necesarias .....	190
III.4) Mejoras útiles .....	191
III.5) Acrecentamientos .....	191
III.6) Derecho de retención .....	192
IV) Significado de la reforma .....	192
<b>Art. 1939 – Efectos propios de la posesión</b> .....	192
I) Resumen .....	192
II) Concordancias .....	192



III) Interpretación de la norma .....	193
III.1) Efectos de la posesión .....	193
III.2) Pago de impuestos y otros deberes .....	193
IV) Significado de la reforma .....	194
<b>Art. 1940 – Efectos propios de la tenencia.</b> .....	194
I) Resumen .....	195
II) Concordancias .....	195
III) Interpretación de la norma .....	195
III.1) Deber de conservar la cosa .....	195
III.2) Derecho a ser indemnizado por gastos y mejoras necesarias .....	196
III.3) Derecho de retención .....	196
III.4) Deber de nombrar al poseedor .....	196
III.5) Deber de restitución .....	197
IV) Significado de la reforma .....	198

### TÍTULO III

#### DOMINIO

Introducción. El dominio en los Fundamentos de la Comisión de Reformas .....	199
---	-----

### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

<b>Art. 1941 – Dominio perfecto</b> .....	200
I) Resumen .....	201
II) Concordancias .....	201
III) Interpretación de la norma .....	201
III.1) Definición legal de dominio .....	201
III.2) Facultades materiales del dueño .....	202
III.3) El ejercicio no debe ser abusivo .....	203
III.4) Facultades jurídicas .....	204
III.5) Elasticidad del dominio .....	204
III.6) Dominio del Estado, público y privado .....	205

III.7) Presunción de plenitud o perfección .....	205
III.8) Dominio perfecto .....	207
IV) Significado de la reforma .....	207
<b>Art. 1942 – Perpetuidad</b> .....	207
I) Resumen .....	208
II) Concordancias .....	208
III) Interpretación de la norma .....	208
IV) Significado de la reforma .....	208
<b>Art. 1943 – Exclusividad</b> .....	209
I) Resumen .....	209
II) Concordancias .....	209
III) Interpretación de la norma .....	209
III.1) Exclusividad .....	209
III.2) Exclusividad en la adquisición del dominio .....	210
IV) Significado de la reforma .....	210
<b>Art. 1944 – Facultad de exclusión</b> .....	211
I) Resumen .....	211
II) Concordancias .....	211
III) Interpretación de la norma .....	211
III.1) Facultad de excluir a terceros .....	211
III.2) Derecho del dueño para remover objetos colocados en su cosa. ....	212
III.3) Cerramiento .....	213
IV) Significado de la reforma .....	213
<b>Art. 1945 – Extensión</b> .....	213
I) Resumen .....	214
II) Concordancias .....	214
III) Interpretación de la norma .....	214
III.1) Dominio de los accesorios .....	214
III.2) Extensión material del derecho de dominio inmobiliario .....	215
III.3) Construcciones, siembras o plantaciones .....	216
IV) Significado de la reforma .....	217
<b>Art. 1946 – Dominio imperfecto</b> .....	217
I) Resumen .....	217
II) Concordancias .....	218
III) Interpretación de la norma .....	218
IV) Significado de la reforma .....	219

CAPÍTULO 2  
MODOS ESPECIALES DE  
ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

SECCIÓN 1ª  
APROPIACIÓN

<b>Art. 1947 – Apropiación</b> .....	219
I) Resumen .....	220
II) Concordancias .....	220
III) Interpretación de la norma .....	220
III.1) Modos de adquirir el dominio .....	220
III.1.A) Metodología .....	220
III.1.B) Concepto .....	220
III.1.C) Otros modos de adquisición .....	220
III.1.D) Clasificación .....	221
III.2) Apropiación .....	222
III.2.A) Cosas que se pueden adquirir por apropiación .....	222
III.2.B) Cosas no susceptibles de apropiación .....	224
IV) Significado de la reforma .....	225
<b>Art. 1948 – Caza</b> .....	226
I) Resumen .....	226
II) Concordancias .....	226
III) Interpretación de la norma .....	226
III.1) Caza de animales salvajes .....	226
III.2) Persecución del animal herido .....	227
III.3) Lugares en los que se puede cazar .....	228
IV) Significado de la reforma .....	228
<b>Art. 1949 – Pesca</b> .....	228
I) Resumen .....	228
II) Concordancias .....	229
III) Interpretación de la norma .....	229
IV) Significado de la reforma .....	230
<b>Art. 1950 – Enjambres</b> .....	230
I) Resumen .....	230
II) Concordancias .....	230

III) Interpretación de la norma .....	231
IV) Significado de la reforma .....	231

SECCIÓN 2ª  
ADQUISICIÓN DE UN TESORO

<b>Art. 1951 – Tesoro</b> .....	231
I) Resumen .....	231
II) Concordancias .....	232
III) Interpretación de la norma .....	232
III.1) Concepto de tesoro .....	232
III.2) Inmueble gravado .....	233
IV) Significado de la reforma .....	233
<b>Art. 1952 – Descubrimiento de un tesoro</b> .....	233
I) Resumen .....	234
II) Concordancias .....	234
III) Interpretación de la norma .....	234
III.1) Personas que pueden buscar tesoros .....	234
III.2) Concepto de descubridor .....	234
IV) Significado de la reforma .....	235
<b>Art. 1953 – Derechos del descubridor</b> .....	235
I) Resumen .....	236
II) Concordancias .....	236
III) Interpretación de la norma .....	236
III.1) Propiedad del tesoro .....	236
III.2) El descubridor es un titular de un derecho real sobre cosa propia o ajena .....	236
III.3) Situación de los cónyuges .....	237
III.4) Persona a la que se le encomienda buscar .....	237
IV) Significado de la reforma .....	238
<b>Art. 1954 – Búsqueda por el propietario de un tesoro</b> .....	239
I) Resumen .....	239
II) Concordancias .....	239
III) Interpretación de la norma .....	239
IV) Significado de la reforma .....	240

SECCIÓN 3ª

RÉGIMEN DE COSAS PERDIDAS

<b>Art. 1955 – Hallazgo</b> .....	241
I) Resumen .....	241
II) Concordancias .....	241
III) Interpretación de la norma .....	241
III.1) Régimen de las cosas perdidas .....	241
III.2) Concepto de cosa perdida .....	242
III.3) Deber de avisar y restituir .....	243
III.4) Falta de individualización del sujeto con derecho a la restitución .....	244
III.5) Transmisión de la cosa a un tercero de buena fe .....	245
IV) Significado de la reforma .....	245
<b>Art. 1956 – Recompensa y subasta</b> .....	245
I) Resumen .....	246
II) Concordancias .....	246
III) Interpretación de la norma .....	246
III.1) Derecho a la recompensa y a los gastos .....	246
III.2) Dueño que no se presenta .....	247
III.3) Adelanto de la subasta .....	248
IV) Significado de la reforma .....	248

SECCIÓN 4ª

TRANSFORMACIÓN Y ACCESIÓN DE COSAS MUEBLES

<b>Art. 1957 – Transformación</b> .....	249
I) Resumen .....	249
II) Concordancias .....	250
III) Interpretación de la norma .....	250
III.1) Transformación .....	250
III.2) Caso en que es posible volver al estado anterior .....	252
IV) Significado de la reforma .....	252
<b>Art. 1958 – Adquisición de cosas muebles</b> .....	253
I) Resumen .....	253

II) Concordancias .....	253
III) Interpretación de la norma .....	253
III.1) Adquisición .....	253
III.2) Adquisición de cosas muebles .....	254
IV) Significado de la reforma .....	255

SECCIÓN 5ª

ACCESIÓN DE COSAS INMUEBLES

<b>Art. 1959 – Aluvión</b> .....	255
I) Resumen .....	256
II) Concordancias .....	256
III) Interpretación de la norma .....	256
III.1) Aluvión .....	256
III.2) El aluvión debe ser natural .....	257
III.3) Aluvión por abandono .....	257
III.4) Aluvión formado a lo largo de varios inmuebles .....	259
IV) Significado de la reforma .....	259
<b>Art. 1960 – Cauce del río</b> .....	260
I) Resumen .....	260
II) Concordancias .....	260
III) Interpretación de la norma .....	260
IV) Significado de la reforma .....	260
<b>Art. 1961 – Avulsión</b> .....	261
I) Resumen .....	261
II) Concordancias .....	261
III) Interpretación de la norma .....	261
III.1) Avulsión .....	261
III.2) No hay derecho a indemnización .....	262
III.3) Situación del dueño del inmueble acrecido .....	262
III.4) Cosas no susceptibles de adherencia natural .....	263
IV) Significado de la reforma .....	264
<b>Art. 1962 – Construcción, siembra y plantación</b> .....	264
I) Resumen .....	264
II) Concordancias .....	264

III) Interpretación de la norma .....	265
III.1) Construcción, siembra o plantación con materiales ajenos .....	265
III.2) Construcción, siembra o plantación hecha por un tercero .....	265
IV) Significado de la reforma .....	267
<b>Art. 1963 – Invasión de inmueble colindante</b> .....	267
I) Resumen .....	267
II) Concordancias .....	267
III) Interpretación de la norma .....	268
III.1) Construcción en terreno ajeno de buena fe .....	268
III.2) Construcción en terreno ajeno de mala fe .....	269
III.3) Edificador que invade parcialmente el espacio aéreo .....	270
IV) Significado de la reforma .....	270

### CAPÍTULO 3

#### DOMINIO IMPERFECTO

<b>Art. 1964 – Supuestos de dominio imperfecto</b> .....	271
I) Resumen .....	271
II) Concordancias .....	271
III) Interpretación de la norma .....	271
IV) Significado de la reforma .....	272
<b>Art. 1965 – Dominio revocable</b> .....	272
I) Resumen .....	272
II) Concordancias .....	273
III) Interpretación de la norma .....	273
III.1) Concepto de dominio revocable .....	273
III.2) Diferencias con el dominio fiduciario .....	274
III.3) Sujetos .....	275
III.4) Duración máxima .....	275
IV) Significado de la reforma .....	275
<b>Art. 1966 – Facultades</b> .....	276
I) Resumen .....	276
II) Concordancias .....	276
III) Interpretación de la norma .....	276
IV) Significado de la reforma .....	277

<b>Art. 1967 – Efecto de la revocación</b> .....	277
I) Resumen .....	277
II) Concordancias .....	277
III) Interpretación de la norma .....	278
III.1) Regla general .....	278
III.2) Excepciones .....	278
IV) Significado de la reforma .....	280
<b>Art. 1968 – Readquisición del dominio perfecto</b> .....	280
I) Resumen .....	280
II) Concordancias .....	281
III) Interpretación de la norma .....	281
IV) Significado de la reforma .....	282
<b>Art. 1969 – Efectos de la retroactividad</b> .....	282
I) Resumen .....	282
II) Concordancias .....	282
III) Interpretación de la norma .....	282
IV) Significado de la reforma .....	283

### CAPÍTULO 4

#### LÍMITES AL DOMINIO

<b>Art. 1970 – Normas administrativas</b> .....	283
I) Resumen .....	283
II) Concordancias .....	283
III) Interpretación de la norma .....	284
III.1) Límites al dominio. Concepto y caracteres .....	284
III.2) Las limitaciones no son servidumbres .....	286
III.3) Limitaciones en interés público .....	287
III.3.A) Restricción del <i>numerus clausus</i> .....	287
III.3.B) Reservadas al derecho administrativo .....	287
III.3.C) Otras .....	289
IV) Significado de la reforma .....	289
<b>Art. 1971 – Daño no indemnizable</b> .....	289
I) Resumen .....	290
II) Concordancias .....	290

III) Interpretación de la norma .....	290
IV) Significado de la reforma .....	291
<b>Art. 1972 – Cláusulas de inenajenabilidad</b> .....	291
I) Resumen .....	291
II) Concordancias .....	291
III) Interpretación de la norma .....	292
III.1) Limitaciones a la libre disposición jurídica. Cláusula de inenajenabilidad .....	292
III.2) La denominada “inhibición voluntaria” .....	293
III.3) Limitaciones a la libre disposición en los actos a título gratuito .....	293
III.4) Casos en los que se genere una comunidad .....	295
III.5) Sustitución fideicomisaria .....	295
IV) Significado de la reforma .....	296
<b>Art. 1973 – Inmisiones</b> .....	296
I) Resumen .....	297
II) Concordancias .....	297
III) Interpretación de la norma .....	297
III.1) Inmisiones inmateriales .....	297
III.2) La normal tolerancia .....	298
III.3) Otras pautas que debe valorar el juez .....	299
III.4) Facultades del juez .....	300
III.5) La protección del medio ambiente .....	301
IV) Significado de la reforma .....	301
<b>Art. 1974 – Camino de sirga</b> .....	302
I) Resumen .....	302
II) Concordancias .....	302
III) Interpretación de la norma .....	302
III.1) Camino de sirga .....	302
III.2) Finalidad .....	303
III.3) Naturaleza jurídica .....	303
III.4) La restricción no es indemnizable .....	304
III.5) Legitimación .....	304
IV) Significado de la reforma .....	304
<b>Art. 1975 – Obstáculo al curso de las aguas</b> .....	305
I) Resumen .....	305

II) Concordancias .....	305
III) Interpretación de la norma .....	305
III.1) Prohibiciones para los particulares .....	305
III.2) Alteraciones en el curso de las aguas .....	306
III.3) Carga de los gastos .....	306
IV) Significado de la reforma .....	306
<b>Art. 1976 – Recepción de agua, arena y piedras</b> .....	307
I) Resumen .....	307
II) Concordancias .....	307
III) Interpretación de la norma .....	307
III.1) Obligación de recibir las aguas de los fundos superiores .....	307
IV) Significado de la reforma .....	308
<b>Art. 1977 – Instalaciones provisionales y paso       de personas que trabajan en una obra</b> .....	308
I) Resumen .....	308
II) Concordancias .....	308
III) Interpretación de la norma .....	308
IV) Significado de la reforma .....	309
<b>Art. 1978 – Vistas</b> .....	309
I) Resumen .....	310
II) Concordancias .....	310
III) Interpretación de la norma .....	310
III.1) Régimen de las vistas .....	310
III.2) Requisitos .....	311
IV) Significado de la reforma .....	311
<b>Art. 1979 – Luces</b> .....	311
I) Resumen .....	312
II) Concordancias .....	312
III) Interpretación de la norma .....	312
III.1) Concepto de luces .....	312
III.2) Ámbito de aplicación .....	312
III.3) Condiciones para abrir luces .....	313
III.4) Legitimados para reclamar el cumplimiento .....	313
IV) Significado de la reforma .....	314

<b>Art. 1980 – Excepción a distancias mínimas</b> .....	314
I) Resumen. ....	314
II) Concordancias .....	314
III) Interpretación de la norma. ....	314
IV) Significado de la reforma. ....	315
<b>Art. 1981 – Privación de luces o vistas</b> .....	315
I) Resumen. ....	315
II) Concordancias .....	315
III) Interpretación de la norma. ....	315
IV) Significado de la reforma. ....	316
<b>Art. 1982 – Árboles, arbustos u otras plantas</b> .....	316
I) Resumen. ....	316
II) Concordancias .....	316
III) Interpretación de la norma. ....	316
III.1) Límites para la plantación de árboles, arbustos u otras plantas .....	316
III.2) Ramas y raíces .....	317
IV) Significado de la reforma. ....	318

**TÍTULO IV**  
**CONDominio**

Introducción. El condominio en los fundamentos de la Comisión de Reformas. ....	319
--	-----

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

<b>Art. 1983 – Condominio</b> .....	320
I) Resumen. ....	320
II) Concordancias .....	321
III) Interpretación de la norma. ....	321
III.1) Definición de condominio. ....	321
III.2) Naturaleza jurídica .....	321
III.3) Elementos del condominio .....	322

III.4) Fuentes del condominio .....	323
III.5) Principio de igualdad .....	325
IV) Significado de la reforma. ....	325
<b>Art. 1984 – Aplicaciones subsidiarias</b> .....	326
I) Resumen. ....	326
II) Concordancias .....	326
III) Interpretación de la norma. ....	326
III.1) El condominio y su relación con el dominio .....	326
III.2) La regulación de las comuniones de derechos reales o de otros bienes .....	328
III.3) La aplicación subsidiaria de las normas que regulan el dominio. ....	329
IV) Significado de la reforma. ....	330
<b>Art. 1985 – Destino de la cosa</b> .....	330
I) Resumen. ....	330
II) Concordancias .....	330
III) Interpretación de la norma. ....	330
III.1) Determinación del destino común .....	330
IV) Significado de la reforma. ....	331
<b>Art. 1986 – Uso y goce de la cosa</b> .....	331
I) Resumen. ....	332
II) Concordancias .....	332
III) Interpretación de la norma. ....	332
III.1) El uso y goce de la cosa .....	332
III.2) El respeto al destino de la cosa .....	333
III.3) Prohibición de deteriorar la cosa común en el interés particular. ....	334
III.4) Prohibición de obstaculizar el ejercicio de iguales facultades por los restantes condóminos .....	334
IV) Significado de la reforma. ....	334
<b>Art. 1987 – Convenio de uso y goce</b> .....	335
I) Resumen. ....	335
II) Concordancias .....	335
III) Interpretación de la norma. ....	335
III.1) Partición del uso y goce .....	335
IV) Significado de la reforma. ....	337

- <b>Art. 1988 – Uso y goce excluyente</b> .....	337
I) Resumen .....	337
II) Concordancias .....	338
III) Interpretación de la norma .....	338
III.1) El condómino excluido del uso y goce .....	338
III.2) La indemnización consecuente .....	339
IV) Significado de la reforma .....	340
<b>Art. 1989 – Facultades con relación a la parte indivisa</b> .....	341
I) Resumen .....	341
II) Concordancias .....	341
III) Interpretación de la norma .....	341
III.1) Derechos del condómino sobre su parte indivisa .....	341
III.2) Limitaciones al derecho del condómino sobre la parte indivisa .....	342
III.3) Constitución de hipoteca sobre la parte alícuota .....	342
III.4) La renuncia del condómino .....	344
IV) Significado de la reforma .....	345
<b>Art. 1990 – Disposición y mejoras con relación a la cosa</b> .....	345
I) Resumen .....	346
II) Concordancias .....	346
III) Interpretación de la norma .....	346
III.1) Actos de disposición material o jurídica sobre la cosa común .....	346
III.2) Actos de conservación de la cosa común .....	347
IV) Significado de la reforma .....	348
<b>Art. 1991 – Gastos</b> .....	349
I) Resumen .....	349
II) Concordancias .....	349
III) Interpretación de la norma .....	349
III.1) Obligaciones de los condóminos. Gastos de conservación y reparación. Mejoras .....	349
III.2) Liberación por abandono .....	350
III.3) Intereses .....	351
IV) Significado de la reforma .....	351
<b>Art. 1992 – Deudas en beneficio de la comunidad</b> .....	351
I) Resumen .....	351
II) Concordancias .....	352

III) Interpretación de la norma .....	352
III.1) Deudas contraídas en pro de la comunidad .....	352
III.2) Deudas contraídas por todos los condóminos .....	352
IV) Significado de la reforma .....	353

## CAPÍTULO 2

### ADMINISTRACIÓN

<b>Art. 1993 – Imposibilidad de uso y goce en común</b> .....	353
I) Resumen .....	353
II) Concordancias .....	353
III) Interpretación de la norma .....	354
III.1) Administración de la cosa común. Imposibilidad de uso y goce. Asamblea de condóminos .....	354
IV) Significado de la reforma .....	354
<b>Art. 1994 – Asamblea</b> .....	355
I) Resumen .....	355
II) Concordancias .....	355
III) Interpretación de la norma .....	355
III.1) Citación a la asamblea de condóminos .....	355
III.2) Mayorías exigibles en la asamblea de condóminos .....	358
IV) Significado de la reforma .....	360
<b>Art. 1995 – Frutos</b> .....	361
I) Resumen .....	361
II) Concordancias .....	361
III) Interpretación de la norma .....	361
III.1) División de los frutos .....	361
IV) Significado de la reforma .....	362

## CAPÍTULO 3

### CONDominio SIN INDIVISIÓN FORZOSA

#### SECCIÓN ÚNICA

##### PARTICIÓN

<b>Art. 1996 – Reglas aplicables</b> .....	362
--	-----

I) Resumen.....	362
II) Concordancias .....	363
III) Interpretación de la norma .....	363
III.1) Remisión .....	363
III.2) La partición y las maneras de practicarla .....	363
IV) Significado de la reforma.....	365
<b>Art. 1997 – Derecho a pedir la partición .....</b>	<b>365</b>
I) Resumen.....	365
II) Concordancias .....	366
III) Interpretación de la norma.....	366
III.1) Facultad de pedir la división de la cosa común .....	366
III.2) Naturaleza jurídica de la acción de partición .....	367
III.3) Imprescriptibilidad de la acción de partición .....	369
IV) Significado de la reforma.....	369
<b>Art. 1998 – Adquisición por un condómino.....</b>	<b>369</b>
I) Resumen.....	369
II) Concordancias .....	369
III) Interpretación de la norma.....	370
III.1) Adquisición por uno de los condóminos de la cosa común .....	370
IV) Significado de la reforma.....	370

#### CAPÍTULO 4

##### CONDominio CON INDIVISIóN FORZOSA TEMPORARIA

<b>Art. 1999 – Renuncia a la acción de partición .....</b>	<b>370</b>
<b>Art. 2000 – Convenio de suspensión de la partición .....</b>	<b>371</b>
I) Resumen.....	371
II) Concordancias .....	371
III) Interpretación de las normas .....	371
III.1) Suspensión de la división acordada por los condóminos .....	371
IV) Significado de la reforma.....	374
<b>Art. 2001 – Partición nociva.....</b>	<b>374</b>
I) Resumen.....	374

II) Concordancias .....	375
III) Interpretación de la norma .....	375
III.1) Indivisión forzosa impuesta por sentencia judicial .....	375
III.2) Los alcances de la indivisión .....	376
IV) Significado de la reforma.....	377
<b>Art. 2002 – Partición anticipada.....</b>	<b>377</b>
I) Resumen.....	377
II) Concordancias .....	377
III) Interpretación de la norma.....	378
III.1) La partición anticipada .....	378
IV) Significado de la reforma.....	380
<b>Art. 2003 – Publicidad de la indivisión o su cese.....</b>	<b>381</b>
I) Resumen.....	381
II) Concordancias .....	381
III) Interpretación de la norma .....	381
III.1) La oponibilidad a terceros de la indivisión convenida y de la decisión judicial que dispone su cese .....	381
IV) Significado de la reforma.....	382

#### CAPÍTULO 5

##### CONDominio CON INDIVISIóN FORZOSA PERDURABLE

##### SECCIóN 1ª

##### CONDominio SOBRE ACCESORIOS INDISPENSABLES

<b>Art. 2004 – Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables .....</b>	<b>382</b>
I) Resumen.....	382
II) Concordancias .....	383
III) Interpretación de la norma .....	383
III.1) Condominio que recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios.....	383
IV) Significado de la reforma.....	384
<b>Art. 2005 – Uso de la cosa común .....</b>	<b>384</b>
I) Resumen.....	384



II) Concordancias .....	384
III) Interpretación de la norma .....	384
III.1) Derecho de los condóminos .....	384
III.2) Obligaciones de los condóminos .....	385
IV) Significado de la reforma .....	385

## SECCIÓN 2ª

### CONDominio SOBRE MUROS, CERCOS Y FOSOS

<b>Art. 2006 – Muro, cerco o foso</b> .....	386
I) Resumen .....	386
II) Concordancias .....	386
III) Interpretación de la norma .....	386
III.1) Precisiones terminológicas .....	386
III.2) Muro lindero, separativo o divisorio .....	387
III.3) Muro contiguo y encaballado .....	387
III.4) Muro privativo y medianero .....	388
III.5) Muro de cerramiento .....	389
III.6) Muro de elevación y enterrado .....	389
IV) Significado de la reforma .....	390
<b>Art. 2007 – Cerramiento forzoso urbano</b> .....	390
I) Resumen .....	390
II) Concordancias .....	390
III) Interpretación de la norma .....	390
III.1) El cerramiento forzoso de las propiedades .....	390
III.2) El derecho del primer constructor .....	391
III.3) El cerramiento forzoso de las propiedades urbanas como obligación .....	392
IV) Significado de la reforma .....	392
<b>Art. 2008 – Muro de cerramiento forzoso</b> .....	393
I) Resumen .....	393
II) Concordancias .....	393
III) Interpretación de la norma .....	394
III.1) Requisitos que debe reunir la pared divisoria de cerramiento forzoso .....	394
IV) Significado de la reforma .....	394

<b>Art. 2009 – Adquisición de la medianería</b> .....	395
I) Resumen .....	395
II) Concordancias .....	395
III) Interpretación de la norma .....	395
III.1) Carácter medianero del muro de cerramiento forzoso hasta la altura de tres metros .....	395
III.2) Carácter medianero del muro de elevación .....	396
IV) Significado de la reforma .....	397
<b>Art. 2010 – Presunciones</b> .....	398
<b>Art. 2011 – Época de las presunciones</b> .....	398
<b>Art. 2012 – Exclusión de las presunciones</b> .....	398
<b>Art. 2013 – Prueba</b> .....	398
I) Resumen .....	398
II) Concordancias .....	398
III) Interpretación de las normas .....	399
III.1) Prueba de la medianería. Presunciones legales .....	399
III.2) Casos en que no se aplican las presunciones .....	400
III.3) Prueba contraria a las presunciones .....	400
III.4) Conflictos entre los signos o entre los signos y los instrumentos .....	402
IV) Significado de la reforma .....	402
<b>Art. 2014 – Cobro de la medianería</b> .....	402
<b>Art. 2015 – Mayor valor por características edilicias</b> .....	403
I) Resumen .....	403
II) Concordancias .....	403
III) Interpretación de las normas .....	403
III.1) Cerramiento contiguo .....	403
III.2) Cerramiento encaballado .....	404
III.3) El valor económico de la pared .....	404
IV) Significado de la reforma .....	405
<b>Art. 2016 – Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado</b> .....	405
<b>Art. 2017 – Derecho del que construye el muro</b> .....	406
I) Resumen .....	406
II) Concordancias .....	406

III) Interpretación de las normas . . . . .	406
III.1) El muro de elevación y el enterrado . . . . .	406
III.2) El requerimiento de cobro de la medianería en caso de utilización del muro por parte del vecino colindante. . . . .	408
IV) Significado de la reforma. . . . .	409
<b>Art. 2018 – Medida de la obligación . . . . .</b>	<b>409</b>
I) Resumen. . . . .	409
II) Concordancias . . . . .	409
III) Interpretación de la norma. . . . .	409
III.1) Los términos de la adquisición . . . . .	409
IV) Significado de la reforma. . . . .	410
<b>Art. 2019 – Valor de la medianería . . . . .</b>	<b>411</b>
I) Resumen. . . . .	411
II) Concordancias . . . . .	411
III) Interpretación de la norma. . . . .	411
III.1) La determinación del precio de la medianera . . . . .	411
IV) Significado de la reforma. . . . .	412
<b>Art. 2020 – Inicio del curso de la prescripción extintiva. . . . .</b>	<b>413</b>
I) Resumen. . . . .	413
II) Concordancias . . . . .	413
III) Interpretación de la norma. . . . .	413
III.1) El <i>dies a quo</i> de la prescripción liberatoria. . . . .	413
IV) Significado de la reforma. . . . .	414
<b>Art. 2021 – Facultades materiales. Prolongación . . . . .</b>	<b>414</b>
<b>Art. 2022 – Prolongación del muro . . . . .</b>	<b>415</b>
<b>Art. 2023 – Restitución del muro al estado anterior . . . . .</b>	<b>415</b>
I) Resumen. . . . .	415
II) Concordancias . . . . .	415
III) Interpretación de las normas . . . . .	415
III.1) Derechos de los condóminos sobre el muro medianero. Regla general . . . . .	415
III.2) Facultades materiales. Carácter de la enunciación y supuestos comprendidos . . . . .	416
III.3) Derecho de prolongar el muro medianero . . . . .	418
IV) Significado de la reforma. . . . .	418

<b>Art. 2024 – Reconstrucción. . . . .</b>	<b>418</b>
<b>Art. 2025 – Utilización de superficie mayor. . . . .</b>	<b>419</b>
<b>Art. 2026 – Diligencia en la reconstrucción . . . . .</b>	<b>419</b>
I) Resumen. . . . .	419
II) Concordancias . . . . .	419
III) Interpretación de las normas . . . . .	419
III.1) Reforzamiento de la pared divisoria . . . . .	419
III.2) La condición jurídica del nuevo muro . . . . .	421
III.3) La reconstrucción del muro . . . . .	421
III.4) El muro reconstruido. . . . .	422
III.5) El derecho a una indemnización . . . . .	423
IV) Significado de la reforma. . . . .	423
<b>Art. 2027 – Mejoras en la medianería urbana. . . . .</b>	<b>423</b>
I) Resumen. . . . .	424
II) Concordancias . . . . .	424
III) Interpretación de la norma. . . . .	424
III.1) Obligaciones de los condóminos . . . . .	424
III.2) Supuesto en que la necesidad de la mejora se debió al hecho de uno de los condóminos . . . . .	425
IV) Significado de la reforma. . . . .	425
<b>Art. 2028 – Abdicación de la medianería . . . . .</b>	<b>425</b>
<b>Art. 2029 – Alcance de la abdicación. . . . .</b>	<b>425</b>
I) Resumen. . . . .	426
II) Concordancias . . . . .	426
III) Interpretación de las normas . . . . .	426
III.1) Liberación por abandono . . . . .	426
III.2) El derecho de abandono respecto del muro elevado o enterrado . . . . .	427
IV) Significado de la reforma. . . . .	427
<b>Art. 2030 – Readquisición de la medianería . . . . .</b>	<b>427</b>
I) Resumen. . . . .	427
II) Concordancias . . . . .	428
III) Interpretación de la norma. . . . .	428
III.1) Readquisición de la medianería . . . . .	428
IV) Significado de la reforma. . . . .	428

Art. 2031 – Cerramiento forzoso rural . . . . .	428
Art. 2032 – Atribución, cobro y derechos en la medianería rural . . . . .	429
Art. 2033 – Aplicación subsidiaria . . . . .	429
I) Resumen . . . . .	429
II) Concordancias . . . . .	429
III) Interpretación de las normas . . . . .	429
III.1) La medianería rural o de campaña . . . . .	429
III.2) Carácter medianero del cerramiento de un inmueble rural . . . . .	430
III.3) El valor económico del cerramiento . . . . .	431
III.4) Derechos y obligaciones en la medianería rural o de campaña. Remisión . . . . .	431
IV) Significado de la reforma . . . . .	432
Art. 2034 – Condominio de árboles y arbustos . . . . .	432
Art. 2035 – Perjuicio debido a un árbol o arbusto . . . . .	432
Art. 2036 – Reemplazo del árbol o arbusto . . . . .	432
I) Resumen . . . . .	433
II) Concordancias . . . . .	433
III) Interpretación de las normas . . . . .	433
III.1) Condominio sobre árboles o arbustos . . . . .	433
IV) Significado de la reforma . . . . .	434

## TÍTULO V

### PROPIEDAD HORIZONTAL /

Introducción. La propiedad horizontal en los Fundamentos de la Comisión de Reformas . . . . .	435
--	-----

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2037 – Concepto . . . . .	436
I) Resumen . . . . .	437
II) Concordancias . . . . .	437

III) Interpretación de la norma . . . . .	437
III.1) La autonomía del derecho real de propiedad horizontal . . . . .	437
III.2) El objeto del derecho real de propiedad horizontal . . . . .	439
IV) Significado de la reforma . . . . .	440
Art. 2038 – Constitución . . . . .	441
I) Resumen . . . . .	441
II) Concordancias . . . . .	441
III) Interpretación de la norma . . . . .	441
IV) Significado de la reforma . . . . .	443
Art. 2039 – Unidad funcional . . . . .	443
I) Resumen . . . . .	444
II) Concordancias . . . . .	444
III) Interpretación de la norma . . . . .	445
III.1) La unidad funcional . . . . .	445
III.2) Unidades complementarias . . . . .	447
IV) Significado de la reforma . . . . .	448
Art. 2040 – Cosas y partes comunes . . . . .	448
I) Resumen . . . . .	448
II) Concordancias . . . . .	449
III) Interpretación de la norma . . . . .	449
IV) Significado de la reforma . . . . .	450
Art. 2041 – Cosas y partes necesariamente comunes . . . . .	451
I) Resumen . . . . .	452
II) Concordancias . . . . .	452
III) Interpretación de la norma . . . . .	452
IV) Significado de la reforma . . . . .	453
Art. 2042 – Cosas y partes comunes no indispensables . . . . .	454
I) Resumen . . . . .	454
II) Concordancias . . . . .	454
III) Interpretación de la norma . . . . .	454
IV) Significado de la reforma . . . . .	455
Art. 2043 – Cosas y partes propias . . . . .	456
I) Resumen . . . . .	456
II) Concordancias . . . . .	456

III) Interpretación de la norma.....	457
IV) Significado de la reforma.....	458
<b>Art. 2044 – Consorcio</b> .....	458
I) Resumen.....	458
II) Concordancias.....	459
III) Interpretación de la norma.....	459
III.1) El consorcio de propietarios es una persona jurídica.....	459
III.2) Nacimiento del consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica.....	459
III.3) Extinción de la personalidad jurídica del consorcio por desafectación.....	461
IV) Significado de la reforma.....	462

## CAPÍTULO 2

### FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

<b>Art. 2045 – Facultades</b> .....	464
I) Resumen.....	464
II) Concordancias.....	464
III) Interpretación de la norma.....	464
IV) Significado de la reforma.....	465
<b>Art. 2046 – Obligaciones</b> .....	466
I) Resumen.....	466
II) Concordancias.....	467
III) Interpretación de la norma.....	467
IV) Significado de la reforma.....	468
<b>Art. 2047 – Prohibiciones</b> .....	469
I) Resumen.....	469
II) Concordancias.....	469
III) Interpretación de la norma.....	470
III.1) Destino de las unidades.....	470
III.2) Perturbación de la tranquilidad de los vecinos.....	470
III.3) Actividades prohibidas en forma específica.....	471
IV) Significado de la reforma.....	472
<b>Art. 2048 – Gastos y contribuciones</b> .....	472
I) Resumen.....	473

II) Concordancias.....	473
III) Interpretación de la norma.....	473
III.1) Concepto y clasificación de las expensas.....	473
III.2) Vía procesal para el cobro.....	474
III.3) Privilegio del crédito por expensas.....	477
IV) Significado de la reforma.....	479
<b>Art. 2049 – Defensas</b> .....	481
I) Resumen.....	481
II) Concordancias.....	482
III) Interpretación de la norma.....	482
III.1) Enajenación, abandono y renuncia al uso.....	482
III.2) Compensación.....	486
III.3) Eximición parcial.....	488
IV) Significado de la reforma.....	489
<b>Art. 2050 – Obligados al pago de expensas</b> .....	490
I) Resumen.....	490
II) Concordancias.....	491
III) Interpretación de la norma.....	491
III.1) Legitimación activa del cobro de expensas.....	491
III.2) Legitimación pasiva del cobro de expensas.....	491
III.3) Indivisibilidad de la obligación de pagar las expensas.....	493
IV) Significado de la reforma.....	494

## CAPÍTULO 3

### MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES

<b>Art. 2051 – Mejora u obra nueva que requiere mayoría</b> .....	494
I) Resumen.....	494
II) Concordancias.....	495
III) Interpretación de la norma.....	495
IV) Significado de la reforma.....	497
<b>Art. 2052 – Mejora u obra nueva que requiere unanimidad</b> .....	498
I) Resumen.....	498
II) Concordancias.....	498
III) Interpretación de la norma.....	499
IV) Significado de la reforma.....	500

<b>Art. 2053 – Mejora u obra nueva en interés particular</b> .....	501
I) Resumen .....	501
II) Concordancias .....	501
III) Interpretación de la norma .....	501
IV) Significado de la reforma .....	502
<b>Art. 2054 – Reparaciones urgentes</b> .....	502
I) Resumen .....	503
II) Concordancias .....	503
III) Interpretación de la norma .....	503
IV) Significado de la reforma .....	504
<b>Art. 2055 – Grave deterioro o destrucción del edificio</b> .....	505
I) Resumen .....	506
II) Concordancias .....	506
III) Interpretación de la norma .....	506
III.1) Grave deterioro o destrucción del edificio .....	506
III.2) Modos de extinción del derecho real .....	509
III.3) El abandono .....	510
III.4) La consolidación .....	511
IV) Significado de la reforma .....	512

## CAPÍTULO 4

### REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Art. 2056 – Contenido</b> .....	515
I) Resumen .....	516
II) Concordancias .....	516
III) Interpretación de la norma .....	516
IV) Significado de la reforma .....	517
<b>Art. 2057 – Modificación del reglamento</b> .....	517
I) Resumen .....	517
II) Concordancias .....	518
III) Interpretación de la norma .....	518
IV) Significado de la reforma .....	519

## CAPÍTULO 5

### ASAMBLEAS

<b>Art. 2058 – Facultades de la asamblea</b> .....	519
I) Resumen .....	520
II) Concordancias .....	520
III) Interpretación de la norma .....	520
IV) Significado de la reforma .....	521
<b>Art. 2059 – Convocatoria y quórum</b> .....	521
I) Resumen .....	522
II) Concordancias .....	522
III) Interpretación de la norma .....	523
III.1) Convocatoria .....	523
III.2) Quórum .....	524
IV) Significado de la reforma .....	525
<b>Art. 2060 – Mayoría absoluta</b> .....	526
I) Resumen .....	527
II) Concordancias .....	527
III) Interpretación de la norma .....	527
III.1) Forma de computar las mayorías .....	527
III.2) Procedimiento para integrar la decisión .....	529
III.3) La impugnación de los actos asamblearios .....	531
IV) Significado de la reforma .....	534
<b>Art. 2061 – Conformidad expresa del titular</b> .....	535
I) Resumen .....	535
II) Concordancias .....	535
III) Interpretación de la norma .....	535
IV) Significado de la reforma .....	536
<b>Art. 2062 – Actas</b> .....	537
I) Resumen .....	537
II) Concordancias .....	537
III) Interpretación de la norma .....	538
IV) Significado de la reforma .....	539
<b>Art. 2063 – Asamblea judicial</b> .....	539
I) Resumen .....	540
II) Concordancias .....	540

<b>Art. 2053 – Mejora u obra nueva en interés particular</b> .....	501
I) Resumen .....	501
II) Concordancias .....	501
III) Interpretación de la norma .....	501
IV) Significado de la reforma .....	502
<b>Art. 2054 – Reparaciones urgentes</b> .....	502
I) Resumen .....	503
II) Concordancias .....	503
III) Interpretación de la norma .....	503
IV) Significado de la reforma .....	504
<b>Art. 2055 – Grave deterioro o destrucción del edificio</b> .....	505
I) Resumen .....	506
II) Concordancias .....	506
III) Interpretación de la norma .....	506
III.1) Grave deterioro o destrucción del edificio .....	506
III.2) Modos de extinción del derecho real .....	509
III.3) El abandono .....	510
III.4) La consolidación .....	511
IV) Significado de la reforma .....	512

#### CAPÍTULO 4

##### REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Art. 2056 – Contenido</b> .....	515
I) Resumen .....	516
II) Concordancias .....	516
III) Interpretación de la norma .....	516
IV) Significado de la reforma .....	517
<b>Art. 2057 – Modificación del reglamento</b> .....	517
I) Resumen .....	517
II) Concordancias .....	518
III) Interpretación de la norma .....	518
IV) Significado de la reforma .....	519

#### CAPÍTULO 5

##### ASAMBLEAS

<b>Art. 2058 – Facultades de la asamblea</b> .....	519
I) Resumen .....	520
II) Concordancias .....	520
III) Interpretación de la norma .....	520
IV) Significado de la reforma .....	521
<b>Art. 2059 – Convocatoria y quórum</b> .....	521
I) Resumen .....	522
II) Concordancias .....	522
III) Interpretación de la norma .....	523
III.1) Convocatoria .....	523
III.2) Quórum .....	524
IV) Significado de la reforma .....	525
<b>Art. 2060 – Mayoría absoluta</b> .....	526
I) Resumen .....	527
II) Concordancias .....	527
III) Interpretación de la norma .....	527
III.1) Forma de computar las mayorías .....	527
III.2) Procedimiento para integrar la decisión .....	529
III.3) La impugnación de los actos asamblearios .....	531
IV) Significado de la reforma .....	534
<b>Art. 2061 – Conformidad expresa del titular</b> .....	535
I) Resumen .....	535
II) Concordancias .....	535
III) Interpretación de la norma .....	535
IV) Significado de la reforma .....	536
<b>Art. 2062 – Actas</b> .....	537
I) Resumen .....	537
II) Concordancias .....	537
III) Interpretación de la norma .....	538
IV) Significado de la reforma .....	539
<b>Art. 2063 – Asamblea judicial</b> .....	539
I) Resumen .....	540
II) Concordancias .....	540

III) Interpretación de la norma.....	540
IV) Significado de la reforma.....	542

## CAPÍTULO 6

### CONSEJO DE PROPIETARIOS

<b>Art. 2064 – Atribuciones</b> .....	543
I) Resumen.....	543
II) Concordancias.....	543
III) Interpretación de la norma.....	544
IV) Significado de la reforma.....	545

## CAPÍTULO 7

### ADMINISTRADOR

<b>Art. 2065 – Representación legal</b> .....	546
I) Resumen.....	546
II) Concordancias.....	546
III) Interpretación de la norma.....	546
IV) Significado de la reforma.....	547
<b>Art. 2066 – Designación y remoción</b> .....	547
I) Resumen.....	547
II) Concordancias.....	548
III) Interpretación de la norma.....	548
IV) Significado de la reforma.....	549
<b>Art. 2067 – Derechos y obligaciones</b> .....	550
I) Resumen.....	551
II) Concordancias.....	551
III) Interpretación de la norma.....	552
III.1) Rendición de cuentas.....	552
III.2) Representación del consorcio en juicio.....	553
III.3) Obligación de informar.....	554
IV) Significado de la reforma.....	554

## CAPÍTULO 8

### SUBCONSORCIOS

<b>Art. 2068 – Sectores con independencia</b> .....	555
I) Resumen.....	555
II) Concordancias.....	556
III) Interpretación de la norma.....	556
IV) Significado de la reforma.....	558

## CAPÍTULO 9

### INFRACCIONES

<b>Art. 2069 – Régimen</b> .....	558
I) Resumen.....	559
II) Concordancias.....	559
III) Interpretación de la norma.....	559
III.1) Legitimación activa.....	559
III.2) Legitimación pasiva.....	561
III.3) El procedimiento.....	562
IV) Significado de la reforma.....	562

## CAPÍTULO 10

### PREHORIZONTALIDAD

<b>Art. 2070 – Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal</b> .....	563
I) Resumen.....	563
II) Concordancias.....	563
III) Interpretación de la norma.....	564
IV) Significado de la reforma.....	564
<b>Art. 2071 – Seguro obligatorio</b> .....	565
I) Resumen.....	565
II) Concordancias.....	565
III) Interpretación de la norma.....	566
IV) Significado de la reforma.....	568

<b>Art. 2072 – Exclusiones</b> .....	569
I) Resúmen. ....	569
II) Concordancias .....	569
III) Interpretación de la norma .....	569
IV) Significado de la reforma. ....	571

**TÍTULO VI**  
**CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO I**

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

<b>Art. 2073 – Concepto</b> .....	573
I) Resúmen. ....	573
II) Concordancias .....	574
III) Interpretación de la norma .....	574
III.1) Nuevo derecho real .....	574
III.2) Caracterización de los conjuntos inmobiliarios .....	574
III.3) Conceptualización de los emprendimientos en particular .....	575
IV) Significado de la reforma. ....	577
<b>Art. 2074 – Características</b> .....	578
I) Resúmen. ....	578
II) Concordancias .....	578
III) Interpretación de la norma .....	579
III.1) Notas esenciales. La inescindibilidad del régimen .....	579
III.2) Entidad con personería jurídica .....	579
IV) Significado de la reforma. ....	581
<b>Art. 2075 – Marco legal</b> .....	581
I) Resúmen. ....	582
II) Concordancias .....	582
III) Interpretación de la norma .....	582
III.1) Normas administrativas .....	582
III.2) Confluencia de normas aplicables .....	583
III.3) Anterior avasallamiento al derecho común .....	584

III.4) Propiedad horizontal “especial” .....	585
III.5) Los conjuntos inmobiliarios preexistentes .....	586
IV) Significado de la reforma. ....	588
<b>Art. 2076 – Cosas y partes necesariamente comunes</b> .....	588
I) Resúmen. ....	589
II) Concordancias .....	589
III) Interpretación de la norma .....	589
III.1) Las cosas comunes .....	589
III.2) La cuestión del carácter comunitario del terreno .....	590
III.3) La presunción de comunidad .....	592
IV) Significado de la reforma. ....	592
<b>Art. 2077 – Cosas y partes privativas</b> .....	592
I) Resúmen. ....	592
II) Concordancias .....	593
III) Interpretación de la norma .....	593
III.1) Partes privativas (unidades funcionales). Requisitos .....	593
III.2) Las unidades a construir o en construcción .....	594
IV) Significado de la reforma. ....	597
<b>Art. 2078 – Facultades y obligaciones del propietario</b> .....	597
I) Resúmen. ....	597
II) Concordancias .....	598
III) Interpretación de la norma .....	598
III.1) Preliminares. ....	598
III.2) Marco de desenvolvimiento de los derechos .....	598
III.3) El relacionamiento con los recursos naturales .....	599
IV) Significado de la reforma. ....	600
<b>Art. 2079 – Localización y límites perimetrales</b> .....	600
I) Resúmen. ....	600
II) Concordancias .....	601
III) Interpretación de la norma .....	601
III.1) Introducción .....	601
III.2) Localización de los conjuntos inmobiliarios .....	601
III.3) Cerramientos perimetrales .....	602
III.4) La transparencia del cerramiento y la prohibición de ejecutarlo mediante muros .....	603
IV) Significado de la reforma. ....	604



<b>Art. 2080 – Limitaciones y restricciones reglamentarias</b> .....	604
I) Resumen .....	604
II) Concordancias .....	605
III) Interpretación de la norma .....	605
III.1) Limitaciones reglamentarias posibles .....	605
III.2) Normas urbanísticas y constitución de servidumbres .....	606
III.3) Publicidad registral .....	608
IV) Significado de la reforma .....	608
<b>Art. 2081 – Gastos y contribuciones</b> .....	609
I) Resumen .....	609
II) Concordancias .....	609
III) Interpretación de la norma .....	609
III.1) Las expensas comunes .....	609
III.2) Las prerrogativas del crédito por expensas .....	611
III.3) Otras contribuciones por el uso de familiares e invitados .....	612
IV) Significado de la reforma .....	613
<b>Art. 2082 – Cesión de la unidad</b> .....	613
I) Resumen .....	613
II) Concordancias .....	614
III) Interpretación de la norma .....	614
IV) Significado de la reforma .....	615
<b>Art. 2083 – Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios</b> .....	615
I) Resumen .....	615
II) Concordancias .....	616
III) Interpretación de la norma .....	616
III.1) El uso y goce de espacios e instalaciones comunes .....	616
III.2) Obligación de pago de los usuarios no propietarios .....	617
IV) Significado de la reforma .....	617
<b>Art. 2084 – Servidumbres y otros derechos reales</b> .....	617
I) Resumen .....	618
II) Concordancias .....	618
III) Interpretación de la norma .....	618
III.1) Servidumbres para el mejor aprovechamiento de los recursos .....	618
III.2) La modificación reglamentaria .....	619
IV) Significado de la reforma .....	619

<b>Art. 2085 – Transmisión de unidades</b> .....	619
I) Resumen .....	620
II) Concordancias .....	620
III) Interpretación de la norma .....	620
III.1) El derecho de admisión .....	620
III.2) El derecho de preferencia .....	622
IV) Significado de la reforma .....	623
<b>Art. 2086 – Sanciones</b> .....	623
I) Resumen .....	623
II) Concordancias .....	624
III) Interpretación de la norma .....	624
III.1) La facultad disciplinaria en los conjuntos inmobiliarios .....	624
III.2) Alcance de la potestad sancionatoria .....	625
III.3) La garantía del derecho de defensa .....	626
IV) Significado de la reforma .....	627

## CAPÍTULO 2

### TIEMPO COMPARTIDO

<b>Art. 2087 – Concepto</b> .....	627
I) Resumen .....	627
II) Concordancias .....	628
III) Interpretación de la norma .....	628
III.1) Situación anterior a la sanción de la ley 26.356 .....	628
III.1.A) El régimen del código civil de Vélez .....	628
III.1.B) Denominación .....	630
III.1.C) La figura en el campo de los derechos personales .....	632
III.1.D) La figura en el campo de los derechos reales .....	632
III.2) La sanción de la ley 26.356 .....	635
III.3) El Código .....	639
III.4) Concepto .....	640
IV) Significado de la reforma .....	641
<b>Art. 2088 – Bienes que lo integran</b> .....	641
I) Resumen .....	641
II) Concordancias .....	641
III) Interpretación de la norma .....	642
IV) Significado de la reforma .....	642

<b>Art. 2089 – Afectación</b> .....	642
I) Resumen .....	642
II) Concordancias .....	642
III) Interpretación de la norma .....	642
IV) Significado de la reforma .....	647
<b>Art. 2090 – Legitimación</b> .....	647
I) Resumen .....	647
II) Concordancias .....	647
III) Interpretación de la norma .....	648
IV) Significado de la reforma .....	648
<b>Art. 2091 – Requisitos</b> .....	648
I) Resumen .....	648
II) Concordancias .....	649
III) Interpretación de la norma .....	649
IV) Significado de la reforma .....	649
<b>Art. 2092 – Inscripción</b> .....	649
I) Resumen .....	650
II) Concordancias .....	650
III) Interpretación de la norma .....	650
IV) Significado de la reforma .....	651
<b>Art. 2093 – Efectos del instrumento de afectación</b> .....	651
I) Resumen .....	652
II) Concordancias .....	652
III) Interpretación de la norma .....	652
III.1) Efectos .....	652
III.2) Hipoteca .....	653
III.3) Períodos no enajenados .....	654
IV) Significado de la reforma .....	654
<b>Art. 2094 – Deberes del emprendedor</b> .....	654
I) Resumen .....	654
II) Concordancias .....	655
III) Interpretación de la norma .....	655
III.1) Obligaciones .....	655
III.2) Registro de titulares .....	656
IV) Significado de la reforma .....	656

<b>Art. 2095 – Deberes de los usuarios del tiempo compartido</b> .....	656
I) Resumen .....	657
II) Concordancias .....	657
III) Interpretación de la norma .....	657
IV) Significado de la reforma .....	659
<b>Art. 2096 – De la administración</b> .....	659
I) Resumen .....	659
II) Concordancias .....	660
III) Interpretación de la norma .....	660
IV) Significado de la reforma .....	661
<b>Art. 2097 – Deberes del administrador</b> .....	661
I) Resumen .....	661
II) Concordancias .....	661
III) Interpretación de la norma .....	662
IV) Significado de la reforma .....	663
<b>Art. 2098 – Cobro ejecutivo</b> .....	663
I) Resumen .....	663
II) Concordancias .....	663
III) Interpretación de la norma .....	664
IV) Significado de la reforma .....	665
<b>Art. 2099 – Extinción</b> .....	665
I) Resumen .....	665
II) Concordancias .....	665
III) Interpretación de la norma .....	665
IV) Significado de la reforma .....	667
<b>Art. 2100 – Relación de consumo</b> .....	667
I) Resumen .....	667
II) Concordancias .....	667
III) Interpretación de la norma .....	668
IV) Significado de la reforma .....	670
<b>Art. 2101 – Derecho real del adquirente de tiempo compartido</b> .....	670
I) Resumen .....	670
II) Concordancias .....	670
III) Interpretación de la norma .....	670
IV) Significado de la reforma .....	672

<b>Art. 2102 – Normas de policía</b> .....	672
I) Resumen .....	672
II) Concordancias .....	672
III) Interpretación de la norma .....	672
IV) Significado de la reforma .....	673

**CAPÍTULO 3**  
**CEMENTERIOS PRIVADOS**

<b>Art. 2103 – Concepto</b> .....	674
I) Resumen .....	674
II) Concordancias .....	674
III) Interpretación de la norma .....	674
III.1) El nacimiento de los cementerios privados .....	674
III.2) Conceptualización .....	675
III.3) Caracterización .....	676
IV) Significado de la reforma .....	677
<b>Art. 2104 – Afectación</b> .....	677
I) Resumen .....	677
II) Concordancias .....	677
III) Interpretación de la norma .....	678
III.1) Afectación y restricción de los actos de disposición .....	678
III.2) Publicidad registral .....	678
III.3) Inmutabilidad de su destino .....	679
IV) Significado de la reforma .....	679
<b>Art. 2105 – Reglamento de administración y uso</b> .....	680
I) Resumen .....	680
II) Concordancias .....	680
III) Interpretación de la norma .....	681
IV) Significado de la reforma .....	682
<b>Art. 2106 – Registros de inhumaciones y sepulturas</b> .....	682
I) Resumen .....	683
II) Concordancias .....	683
III) Interpretación de la norma .....	683
IV) Significado de la reforma .....	684

<b>Art. 2107 – Facultades del titular del derecho de sepultura</b> .....	684
I) Resumen .....	685
II) Concordancias .....	685
III) Interpretación de la norma .....	685
III.1) Precisiones terminológicas .....	685
III.2) La finalidad buscada por el adquirente .....	685
IV) Significado de la reforma .....	687
<b>Art. 2108 – Deberes del titular del derecho de sepultura</b> .....	687
I) Resumen .....	687
II) Concordancias .....	687
III) Interpretación de la norma .....	688
III.1) Sobre los deberes del titular del derecho de sepultura .....	688
III.2) Contribuciones periódicas .....	688
III.3) Reglamentaciones administrativas .....	689
IV) Significado de la reforma .....	690
<b>Art. 2109 – Dirección y administración</b> .....	690
I) Resumen .....	690
II) Concordancias .....	690
III) Interpretación de la norma .....	691
IV) Significado de la reforma .....	692
<b>Art. 2110 – Inembargabilidad</b> .....	692
I) Resumen .....	692
II) Concordancias .....	692
III) Interpretación de la norma .....	693
III.1) Inembargabilidad de las parcelas .....	693
III.1.A) Situación anterior a la sanción del Código .....	693
III.1.B) La inembargabilidad como regla general .....	694
III.2) Excepciones .....	695
IV) Significado de la reforma .....	695
<b>Art. 2111 – Relación de consumo</b> .....	695
I) Resumen .....	696
II) Concordancias .....	696
III) Interpretación de la norma .....	696
III.1) El negocio jurídico .....	696
III.2) La relación de consumo frente al derecho real de sepultura .....	697

III.3) Aplicabilidad de la ley con anterioridad a la sanción del Código .....	697
III.4) Beneficios del régimen tuitivo .....	698
IV) Significado de la reforma .....	699
<b>Art. 2112 – Derecho real de sepultura</b> .....	699
I) Resumen .....	699
II) Concordancias .....	699
III) Interpretación de la norma .....	699
III.1) Introducción. Cementerios públicos .....	699
III.2) Su encuadre con anterioridad a la sanción del Código .....	700
III.2.A) La insuficiencia de los derechos personales .....	700
III.2.B) El otorgamiento de derechos reales .....	702
III.3) El derecho real autónomo de sepultura .....	703
III.3.A) Notas esenciales .....	704
IV) Significado de la reforma .....	704
<b>Art. 2113 – Normas de policía</b> .....	705
I) Resumen .....	705
II) Concordancias .....	705
III) Interpretación de la norma .....	706
III.1) Normas administrativas. El poder de policía .....	706
III.2) La policía mortuoria .....	707
IV) Significado de la reforma .....	707

## TÍTULO VII

### SUPERFICIE /

<b>Art. 2114 – Concepto</b> .....	709
<b>Art. 2115 – Modalidades</b> .....	709
<b>Art. 2116 – Emplazamiento</b> .....	709
I) Resumen .....	709
II) Concordancias .....	710
III) Interpretación de las normas .....	710
III.1) Introducción .....	710
III.2) Concepto. Naturaleza jurídica .....	711
III.3) Objeto .....	714

III.4) Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce .....	716
IV) Significado de la reforma .....	717
<b>Art. 2117 – Plazos</b> .....	717
I) Resumen .....	717
II) Concordancias .....	718
III) Interpretación de la norma .....	718
IV) Significado de la reforma .....	719
<b>Art. 2118 – Legitimación</b> .....	719
I) Resumen .....	719
II) Concordancias .....	719
III) Interpretación de la norma .....	720
IV) Significado de la reforma .....	720
<b>Art. 2119 – Adquisición</b> .....	721
I) Resumen .....	721
II) Concordancias .....	721
III) Interpretación de la norma .....	721
III.1) Contrato .....	721
III.2) Prescripción corta .....	722
III.3) Actos de última voluntad .....	722
III.4) Otros modos .....	723
III.5) Constitución judicial .....	723
IV) Significado de la reforma .....	723
<b>Art. 2120 – Facultades del superficiario</b> .....	723
I) Resumen .....	724
II) Concordancias .....	724
III) Interpretación de la norma .....	724
III.1) Actos de disposición. Reglas generales .....	724
III.2) Derechos reales de garantía .....	725
III.3) Propiedad horizontal .....	727
III.4) Enajenación .....	728
III.5) Derechos personales .....	729
IV) Significado de la reforma .....	729
<b>Art. 2121 – Facultades del propietario</b> .....	729
I) Resumen .....	729
II) Concordancias .....	730

III) Interpretación de la norma.....	730
IV) Significado de la reforma.....	731
<b>Art. 2122 – Destrucción de la propiedad superficiaria</b> .....	731
I) Resumen.....	732
II) Concordancias .....	732
III) Interpretación de la norma.....	732
IV) Significado de la reforma.....	733
<b>Art. 2123 – Subsistencia y transmisión de las obligaciones</b> .....	733
I) Resumen.....	733
II) Concordancias .....	733
III) Interpretación de la norma.....	733
IV) Significado de la reforma.....	734
<b>Art. 2124 – Extinción</b> .....	734
I) Resumen.....	734
II) Concordancias .....	734
III) Interpretación de la norma.....	735
III.1) Renuncia expresa .....	735
III.2) Vencimiento del plazo contractual .....	735
III.3) Cumplimiento de una condición resolutoria.....	736
III.4) Consolidación .....	736
III.5) No uso .....	737
III.6) Otras causas.....	738
IV) Significado de la reforma.....	739
<b>Art. 2125 – Efectos de la extinción</b> .....	739
I) Resumen.....	739
II) Concordancias .....	740
III) Interpretación de la norma.....	740
III.1) Efectos de la extinción en general .....	740
III.2) Derechos reales y personales constituidos .....	740
III.3) Obligaciones del superficiario .....	741
IV) Significado de la reforma.....	741
<b>Art. 2126 – Indemnización al superficiario</b> .....	742
I) Resumen.....	742
II) Concordancias .....	742
III) Interpretación de la norma.....	742
IV) Significado de la reforma.....	743

<b>Art. 2127 – Normas aplicables al derecho de superficie</b> .....	744
<b>Art. 2128 – Normas aplicables a la propiedad superficiaria</b> .....	744
I) Resumen.....	744
II) Concordancias .....	744
III) Interpretación de las normas .....	744
IV) Significado de la reforma.....	745

## TÍTULO VIII

### USUFRUCTO

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

<b>Art. 2129 – Concepto</b> .....	747
I) Resumen.....	747
II) Concordancias .....	747
III) Interpretación de la norma.....	747
III.1) Definición de usufructo.....	747
III.2) Caracteres del usufructo .....	748
III.3) Desmembración de dominio .....	750
IV) Significado de la reforma.....	750
<b>Art. 2130 – Objeto</b> .....	750
I) Resumen.....	751
II) Concordancias .....	751
III) Interpretación de la norma.....	751
III.1) El propio usufructo .....	752
III.2) Usufructo de animales.....	753
IV) Significado de la reforma.....	753
<b>Art. 2131 – Legitimación</b> .....	753
I) Resumen.....	753
II) Concordancias .....	753
III) Interpretación de la norma.....	754
IV) Significado de la reforma.....	754
<b>Art. 2132 – Usufructo a favor de varias personas</b> .....	754
I) Resumen.....	755

II) Concordancias .....	755
III) Interpretación de la norma .....	755
III.1) Modalidades relacionadas con el número de usufructuarios .....	756
III.2) El derecho de acrecer .....	757
IV) Significado de la reforma .....	758
<b>Art. 2133 – Prohibición de usufructo judicial</b> .....	758
I) Resumen .....	758
II) Concordancias .....	758
III) Interpretación de la norma .....	758
IV) Significado de la reforma .....	759
<b>Art. 2134 – Modos de constitución</b> .....	759
I) Resumen .....	759
II) Concordancias .....	759
III) Interpretación de la norma .....	760
III.1) Fuentes y formas de establecerse el usufructo .....	760
III.2) Constitución por contrato. Distinción que debe hacerse .....	760
III.3) Constitución por contrato oneroso .....	760
III.4) Constitución por contrato gratuito .....	761
III.5) Enajenación de la mitad indivisa de la nuda propiedad .....	762
III.6) Contrato gratuito. Extinción por ingratitud del beneficiario .....	762
III.7) Usufructo constituido por testamento .....	762
III.8) Prescripción .....	763
IV) Significado de la reforma .....	763
<b>Art. 2135 – Presunción de onerosidad</b> .....	764
I) Resumen .....	764
II) Concordancias .....	764
III) Interpretación de la norma .....	765
IV) Significado de la reforma .....	765
<b>Art. 2136 – Modalidades</b> .....	765
I) Resumen .....	766
II) Concordancias .....	766
III) Interpretación de la norma .....	766
III.1) Modalidades del usufructo .....	766

III.2) Alcance del usufructo constituido bajo condición o plazo suspensivos .....	766
IV) Significado de la reforma .....	767
<b>Art. 2137 – Inventario</b> .....	767
I) Resumen .....	767
II) Concordancias .....	767
III) Interpretación de la norma .....	768
III.1) Inventario .....	768
III.2) Estado del objeto .....	768
III.3) Formalidades de las actas de inventario y estado del objeto .....	768
III.4) Usufructo constituido por testamento .....	769
IV) Significado de la reforma .....	769
<b>Art. 2138 – Presunción</b> .....	770
I) Resumen .....	770
II) Concordancias .....	770
III) Interpretación de la norma .....	770
III.1) Presunción por falta de inventario y determinación del estado de los bienes .....	770
IV) Significado de la reforma .....	771
<b>Art. 2139 – Garantía suficiente en la                 constitución y en la transmisión</b> .....	771
I) Resumen .....	771
II) Concordancias .....	771
III) Interpretación de la norma .....	771
III.1) Finalidad de la garantía suficiente .....	771
III.2) Dispensa de garantía .....	771
III.3) Modalidad de la garantía .....	772
III.4) Monto de la garantía .....	772
IV) Significado de la reforma .....	773
<b>Art. 2140 – Intransmisibilidad hereditaria</b> .....	773
I) Resumen .....	773
II) Concordancias .....	773
III) Interpretación de la norma .....	773
III.1) Duración del usufructo en el caso de personas físicas. Intransmisibilidad hereditaria .....	773
IV) Significado de la reforma .....	774

CAPÍTULO 2

DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

<b>Art. 2141 – Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales</b> .....	774
I) Resumen.....	775
II) Concordancias .....	775
III) Interpretación de la norma .....	775
III.1) Frutos pendientes, percibidos, consumidos y devengados .....	775
III.2) Usufructo de animales.....	775
III.3) Usufructo de productos.....	776
III.4) El uso y goce del usufructuario se extiende a los acrecentamientos originados por hechos de la naturaleza, sin contraprestación alguna .....	776
IV) Significado de la reforma.....	777
<b>Art. 2142 – Derechos reales y personales</b> .....	777
I) Resumen.....	777
II) Concordancias .....	778
III) Interpretación de la norma .....	778
III.1) Transmisibilidad del derecho real de usufructo .....	778
III.2) Venta del usufructo .....	778
IV) Significado de la reforma.....	779
<b>Art. 2143 – Mejoras facultativas</b> .....	779
I) Resumen.....	779
II) Concordancias .....	779
III) Interpretación de la norma .....	779
III.1) Mejoras facultativas .....	779
IV) Significado de la reforma.....	780
<b>Art. 2144 – Ejecución por acreedores</b> .....	780
I) Resumen.....	780
II) Concordancias .....	780
III) Interpretación de la norma .....	780
III.1) Ejecución por los acreedores del derecho real de usufructo .....	780
IV) Significado de la reforma.....	781

CAPÍTULO 3

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

<b>Art. 2145 – Destino</b> .....	782
I) Resumen.....	782
II) Concordancias .....	782
III) Interpretación de la norma .....	782
III.1) Destino de la cosa dada en usufructo .....	782
IV) Significado de la reforma.....	783
<b>Art. 2146 – Mejoras necesarias</b> .....	783
I) Resumen.....	783
II) Concordancias .....	783
III) Interpretación de la norma .....	783
III.1) Mejoras necesarias .....	783
III.2) Mejoras extraordinarias .....	784
IV) Significado de la reforma.....	784
<b>Art. 2147 – Mejoras anteriores a la constitución</b> .....	784
I) Resumen.....	784
II) Concordancias .....	785
III) Interpretación de la norma .....	785
III.1) Momento a partir del cual el usufructuario se encuentra obligado a efectuar reparaciones y gastos .....	785
IV) Significado de la reforma.....	785
<b>Art. 2148 – Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes</b> .....	785
I) Resumen.....	786
II) Concordancias .....	786
III) Interpretación de la norma .....	786
III.1) Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes.....	786
III.2) Expensas comunes .....	786
IV) Significado de la reforma.....	787
<b>Art. 2149 – Comunicación al nudo propietario</b> .....	787
I) Resumen.....	788
II) Concordancias .....	788
III) Interpretación de la norma .....	788
III.1) Obligación del usufructuario de poner en conocimiento del nudo propietario las perturbaciones ocasionadas por terceros .....	788
IV) Significado de la reforma.....	788

<b>Art. 2150 – Restitución</b> .....	789
I) Resumen .....	789
II) Concordancias .....	789
III) Interpretación de la norma .....	789
IV) Significado de la reforma .....	789

#### CAPÍTULO 4

##### DERECHOS Y DEBERES DEL NUDO PROPIETARIO

<b>Art. 2151 – Disposición jurídica y material</b> .....	789
I) Resumen .....	790
II) Concordancias .....	790
III) Interpretación de la norma .....	790
III.1) El nudo propietario no debe turbar el uso y goce del usufructuario. . .	790
IV) Significado de la reforma .....	790

#### CAPÍTULO 5

##### EXTINCIÓN

<b>Art. 2152 – Medios especiales de extinción</b> .....	791
I) Resumen .....	791
II) Concordancias .....	791
III) Interpretación de la norma .....	791
III.1) Duración del usufructo .....	791
III.2) Muerte del usufructuario. Efectos .....	792
III.3) Personas jurídicas .....	792
III.4) Extinción por no uso .....	792
III.5) Uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente .....	793
III.6) Origen y justificación .....	793
III.7) Concepto de abuso .....	793
III.8) Formas de la extinción .....	794
IV) Significado de la reforma .....	794
<b>Art. 2153 – Efectos de la extinción</b> .....	794
I) Resumen .....	794
II) Concordancias .....	794

III) Interpretación de la norma .....	795
III.1) Efectos de la extinción del usufructo .....	795
IV) Significado de la reforma .....	795

#### TÍTULO IX

##### Uso

<b>Art. 2154 – Concepto</b> .....	797
I) Resumen .....	797
II) Concordancias .....	797
III) Interpretación de la norma .....	797
III.1) Concepto del derecho de uso .....	797
III.2) Naturaleza jurídica .....	798
III.3) Caracteres .....	798
III.4) Objeto del derecho real de uso .....	799
IV) Significado de la reforma .....	799

<b>Art. 2155 – Normas supletorias</b> .....	799
I) Resumen .....	799
II) Concordancias .....	800
III) Interpretación de la norma .....	800

<b>Art. 2156 – Limitaciones</b> .....	800
I) Resumen .....	800
II) Concordancias .....	800
III) Interpretación de la norma .....	800
III.1) Limitaciones .....	800

<b>Art. 2157 – Ejecución por acreedores</b> .....	801
I) Resumen .....	801
II) Concordancias .....	801
III) Interpretación de la norma .....	801
IV) Significado de la reforma .....	801

#### TÍTULO X

##### HABITACIÓN

<b>Art. 2158 – Concepto</b> .....	803
I) Resumen .....	803



II) Concordancias .....	803
III) Interpretación de la norma .....	803
III.1) Antecedentes históricos .....	803
III.2) Concepto .....	804
III.3) Caracteres .....	804
III.4) Derecho real de habitación por disposición legal .....	804
IV) Significado de la reforma .....	805
<b>Art. 2159 – Normas supletorias</b> .....	805
<b>Art. 2160 – Limitaciones</b> .....	805
I) Resumen .....	806
II) Concordancias .....	806
III) Interpretación de las normas .....	806
III.1) Limitaciones .....	806
IV) Significado de la reforma .....	806
<b>Art. 2161 – Impuestos, contribuciones y reparaciones</b> .....	806
I) Resumen .....	807
II) Concordancias .....	807
III) Interpretación de la norma .....	807
III.1) Obligaciones relativas a reparaciones, contribuciones o cargas .....	807
IV) Significado de la reforma .....	807