

# CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN COMENTADO



2<sup>A</sup> EDICIÓN ACTUALIZADA Y AMPLIADA

TOMO VI

ARTÍCULOS 1882 A 2276

LILIANA ABREUT DE BEGHER - CARLOS ALBERTO ANTA  
ETHEL HUMPHREYS - GABRIELA A. ITURBIDE  
FABIÁN M. LOIZA - LEANDRO S. PICADO  
FABIÁN NAVARRO ZAVALÍA - MARIO A. ZELAYA

*Autores*

THOMSON REUTERS

**LA LEY**

# ÍNDICE GENERAL

Pág.

## LIBRO CUARTO DERECHOS REALES

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

*Por Ethel Humphreys*

#### CAPÍTULO I

#### PRINCIPIOS COMUNES

<b>Art. 1882.— Concepto .....</b>	<b>6</b>
Comentario .....	6
1. El concepto de los derechos reales .....	6
1.1. La definición de los derechos reales.....	6
1.2. El concepto de los derechos reales .....	8
1.3. El concepto de derechos reales y sus implicancias en relación con el articulado.....	9
2. Los caracteres de los derechos reales .....	10
3. Las diferencias entre los derechos personales y los derechos reales ....	11
3.1. La concepción clásica.....	12
3.2. Las concepciones no clásicas.....	14
3.2.1. La teoría personalista .....	14
3.2.2. La teoría institucionalista .....	14
3.2.3. La teoría realista .....	15
3.2.4. La teoría neoclásica .....	15
3.3. Concepción moderna.....	16
3.4. Cuadro comparativo de las teorías .....	17
4. Las obligaciones <i>propter rem</i> .....	18
5. Cuadro comparativo entre los derechos reales y los derechos perso- nales .....	19
<b>Art. 1883.— Objeto .....</b>	<b>21</b>
Comentario .....	21

	Pág.
1. El objeto del derecho real .....	21
2. Las situaciones intermedias .....	25
2.1. La energía y las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre .....	25
2.2. El cuerpo humano .....	26
2.3. El cadáver .....	27
2.4. Las universalidades de derecho.....	27
2.5. Universalidades de hecho .....	27
<b>Art. 1884.— Estructura.....</b>	<b>28</b>
Comentario .....	28
1. La creación de los derechos reales.....	28
2. El contenido de los derechos reales.....	29
3. La adquisición, modificación, transmisión, duración y extinción de los derechos reales .....	30
4. La sanción .....	30
<b>Art. 1885.— Convalidación.....</b>	<b>30</b>
Comentario .....	31
<b>Art. 1886.— Persecución y preferencia.....</b>	<b>31</b>
Comentario .....	31
<b>Art. 1887.— Enumeración .....</b>	<b>32</b>
Comentario .....	33
1. La nómina de los derechos reales .....	33
2. La tipicidad de los derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	35
3. La tipicidad de los derechos reales en el Código Civil .....	36
4. Cuadro comparativo de los conceptos de los derechos reales .....	41
<b>Art. 1888.— Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real.....</b>	<b>43</b>
<b>Art. 1889.— Derechos reales principales y accesorios .....</b>	<b>44</b>
<b>Art. 1890.— Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables..</b>	<b>44</b>
<b>Art. 1891.— Ejercicio por la posesión o por actos posesorios .....</b>	<b>44</b>
Comentario .....	44
1. La clasificación de los derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación de los arts. 1888 a 1891 .....	44
1.1. Derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia y sobre cosa ajena .....	44
1.2. Derechos reales principales y accesorios .....	45
1.3. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables .....	45
1.4. Los derechos reales que se ejercen por la posesión y los derechos reales que no se ejercen por la posesión.....	45
2. Otras clasificaciones de los derechos reales .....	46
2.1. Regulados por el Código Civil y Comercial de la Nación y los regulados por otras leyes .....	46

	Pág.
2.2. Los derechos reales de disfrute y de garantía .....	47
2.3. Los derechos reales principales y los derechos reales accesorios...	47
2.4. Los derechos reales sobre el valor y los derechos reales sobre la sustancia .....	47
2.5. Derechos reales perfectos e imperfectos .....	47
2.6. Los derechos reales según el objeto .....	47
2.7. Los derechos reales según la persona del titular.....	47
3. Las presunciones del art. 1888 .....	48

**CAPÍTULO 2**

**ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN  
Y OponIBILIDAD**

<b>Art. 1892.— Título y modos suficientes .....</b>	<b>48</b>
Comentario .....	49
1. La adquisición de los derechos reales .....	49
1.1. El título suficiente .....	49
1.2. El modo suficiente .....	50
2. Las excepciones a la tradición posesoria .....	52
2.1. La <i>traditio brevi manu</i> .....	53
2.2. El <i>constituto posesorio</i> .....	54
3. El modo suficiente y el derecho real de servidumbre .....	55
4. La inscripción registral como modo suficiente.....	55
5. Las adquisiciones por causa de muerte .....	57
<b>Art. 1893.— Inoponibilidad.....</b>	<b>57</b>
Comentario .....	58
1. La oponibilidad .....	58
2. La publicidad en el Código Civil .....	58
3. La publicidad posesoria y la publicidad registral .....	59
4. Los sistemas de publicidad registral.....	61
5. La inscripción declarativa y la inscripción constitutiva .....	61
6. La oponibilidad .....	62
7. La inoponibilidad y los terceros .....	62
<b>Art. 1894.— Adquisición legal.....</b>	<b>63</b>
Comentario .....	63
1. La glosa.....	63
<b>Art. 1895.— Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente.....</b>	<b>65</b>
Comentario .....	66
1. La norma.....	66
2. Análisis temático .....	66
3. El régimen jurídico de las cosas muebles bajo el imperio del Código Civil y Comercial de la Nación .....	70

	Pág.
<b>Art. 1896.— Prohibición de constitución judicial</b> .....	71
Comentario .....	71
1. El ámbito de aplicación .....	71
<b>Art. 1897.— Prescripción adquisitiva</b> .....	71
<b>Art. 1898.— Prescripción adquisitiva breve</b> .....	71
<b>Art. 1899.— Prescripción adquisitiva larga</b> .....	71
<b>Art. 1900.— Posesión exigible</b> .....	72
<b>Art. 1901.— Unión de posesiones</b> .....	72
<b>Art. 1902.— Justo título y buena fe</b> .....	72
<b>Art. 1903.— Comienzo de la posesión</b> .....	72
<b>Art. 1904.— Normas aplicables</b> .....	73
<b>Art. 1905.— Sentencia de prescripción adquisitiva</b> .....	73
Comentario .....	73
1. La prescripción adquisitiva o usucapión .....	73
2. Los elementos de la prescripción adquisitiva.....	76
3. La posesión .....	76
4. La accesión o unión de posesiones.....	79
5. El tiempo en la prescripción adquisitiva en relación a su objeto.....	80
5.1. La usucapión de muebles.....	80
5.2. La usucapión de inmuebles .....	82
5.2.1. La prescripción adquisitiva breve.....	82
5.2.2. La prescripción adquisitiva larga.....	84
6. La usucapión y el proceso judicial.....	85
7. Los institutos aplicables analógicamente .....	90
<b>Art. 1906.— Transmisibilidad</b> .....	90
Comentario .....	90
1. El ámbito de aplicación .....	90
<b>Art. 1907.— Extinción</b> .....	91
Comentario .....	91
1. El ámbito de aplicación .....	91

**TÍTULO II**

**POSESIÓN Y TENENCIA**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

*Por Leandro S. Picado*

<b>Art. 1908.— Enumeración</b> .....	93
Comentario .....	93

	Pág.
1. Concepto de relación de poder .....	93
2. Relación de poder y situación de poder .....	94
3. Diferencia entre relación de poder y poder jurídico .....	94
4. Clasificación de las relaciones de poder .....	95
<b>Art. 1909.— Posesión</b> .....	96
Comentario .....	96
1. Noción de posesión.....	96
1.1. La teoría de Savigny .....	96
1.2. La posesión en el Código Civil y Comercial.....	97
1.3. Importancia de la posesión.....	98
<b>Art. 1910.— Tenencia</b> .....	99
Comentario .....	99
1. Noción de tenencia .....	99
2. Clasificación de la tenencia.....	99
2.1. Tenencia absoluta o pura y tenencia relativa .....	99
2.2. Tenencia interesada y desinteresada.....	100
2.3. Tenencia legítima e ilegítima .....	100
2.4. Tenencia ilegítima de buena y de mala fe .....	101
<b>Art. 1911.— Presunción de poseedor o servidor de la posesión</b> .....	101
Comentario .....	101
1. Presunción de posesión.....	101
2. Servidores de la posesión .....	101
3. Yuxtaposición local .....	102
<b>Art. 1912.— Objeto y sujeto plural</b> .....	103
Comentario .....	103
1. Las cosas: objeto de la posesión y de la tenencia .....	103
2. Requisitos que deben reunir las cosas para ser objeto de la posesión y de la tenencia.....	103
3. Principio de integridad en la posesión de cosas indivisibles .....	104
4. Posesión por partes de cosas divisibles.....	104
5. Coposesión .....	105
<b>Art. 1913.— Concurrencia</b> .....	106
Comentario .....	106
1. Exclusividad de la relación de poder .....	106
<b>Art. 1914.— Presunción de fecha y extensión</b> .....	106
Comentario .....	106
1. Relación de poder fundada sobre un título.....	106
<b>Art. 1915.— Interversión</b> .....	107
Comentario .....	107
1. Principio de inmutabilidad de la especie de relación de poder.....	107
2. Interversión .....	108
3. Prueba de la interversión.....	109

	Pág.
<b>Art. 1916.— Presunción de legitimidad</b> .....	109
Comentario .....	109
1. Cualidades de las relaciones de poder. Relación de poder legítima e ilegítima .....	109
1.1. Relación de poder ilegítima .....	109
1.2. Relación de poder legítima .....	109
2. Presunción de legitimidad.....	110
<b>Art. 1917.— Innecesariedad de título</b> .....	110
Comentario .....	110
1. Innecesariedad de producir título .....	110
2. Carga de la prueba .....	111
<b>Art. 1918.— Buena fe</b> .....	111
Comentario .....	111
1. Clasificación de la posesión ilegítima: posesión de buena y de mala fe .....	111
2. Posesión ilegítima de buena fe.....	112
<b>Art. 1919.— Presunción de buena fe</b> .....	112
Comentario .....	113
1. Presunción de buena fe .....	113
2. Posesión ilegítima de mala fe .....	113
<b>Art. 1920.— Determinación de buena o mala fe</b> .....	116
Comentario .....	116
1. Determinación de la buena o mala fe.....	116
1.1. Origen .....	116
1.2. Sucesor particular.....	116
1.3. Sucesor universal.....	116
2. Principio de inmutabilidad de las cualidades de la relación de poder ...	117
3. Imposibilidad de establecer el comienzo de la mala fe. El alcance de la citación a juicio.....	117
3.1. La cuestión en la doctrina nacional.....	117
3.1. La cuestión en el Código Civil y Comercial.....	118
4. Cese de la buena fe por conocimiento de la ilegitimidad de la posesión .....	118
5. Importancia de la distinción entre relación de poder de buena y de mala fe.....	119
<b>Art. 1921.— Posesión viciosa</b> .....	120
Comentario .....	120
1. Vicios de la posesión. Fundamento de la clasificación .....	120
2. Posesión viciosa de cosas muebles.....	121
2.1. Hurto .....	121
2.2. Estafa.....	121
2.3. Abuso de confianza.....	121
3. Posesión viciosa de cosas inmuebles .....	122

	Pág.
3.1. Violencia.....	122
3.2. Clandestinidad.....	123
3.3. Abuso de confianza (remisión).....	125
4. Principio de relatividad de todos los vicios.....	125
5. Sujeto activo y pasivo .....	125
5.1. Sujeto activo .....	125
5.2. Sujeto pasivo .....	125
6. Purga de los vicios .....	126
7. Consecuencias de la clasificación.....	126

## CAPÍTULO 2

### ADQUISICIÓN, EJERCICIO, CONSERVACIÓN Y EXTINCIÓN

*Por Leandro S. Picado*

<b>Art. 1922.— Adquisición de poder</b> .....	129
Comentario .....	129
1. Concepto e importancia de la adquisición de la relación de poder.....	129
1.1. Concepto de adquisición de poder .....	129
1.2. Importancia.....	130
2. Requisitos.....	130
2.1. Carencia de voluntad. Yuxtaposición local.....	130
2.2. Capacidad para adquirir una relación de poder .....	131
2.2.1. Menores de diez años .....	131
2.2.2. Incapaces declarados judicialmente .....	132
2.2.3. Sordomudos que no saben darse a entender por escrito ..	132
2.3. El <i>corpus</i> .....	132
<b>Art. 1923.— Modos de adquisición</b> .....	133
<b>Art. 1924.— Tradición</b> .....	133
Comentario .....	133
1. Modos de adquirir la relación de poder. Clasificación.....	133
1.1. Adquisición unilateral .....	133
1.2. Adquisición bilateral.....	134
2. Tradición. Concepto y funciones .....	134
2.1. Concepto .....	134
2.2. Naturaleza jurídica.....	135
2.3. Definición de tradición.....	135
2.4. Funciones .....	135
3. Validez y existencia de la tradición. Forma en que se la debe realizar ..	136
4. Subasta. Posesión otorgada judicialmente .....	137
5. <i>Traditio brevi manu</i> .....	138
5.1. Breve introducción .....	138
5.2. Situaciones previstas por la norma .....	138

	Pág.
5.3. Necesidad y función de la notificación al tenedor .....	139
6. <i>Constituto posesorio</i> .....	139
6.1. Noción y finalidad del instituto .....	139
6.2. Requisitos para su procedencia. Oponibilidad .....	140
6.3. Prueba .....	140
7. Fundamento de la <i>traditio brevi manu</i> y del <i>constituto posesorio</i> .....	140
8. Adquisición por apoderamiento.....	141
8.1. Posesión por aprehensión.....	141
8.2. Desposesión .....	142
<b>Art. 1925.— Otras formas de tradición</b> .....	142
Comentario .....	143
1. Cosas muebles no presentes. Adquisición de la posesión por entrega de documentos.....	143
2. Cosas remitidas por cuenta y orden de otro.....	143
3. Adquisición de la posesión por entrega de llaves.....	144
4. Adquisición estando ausente el adquirente.....	144
4.1. Adquisición por representante .....	144
4.2. Depósito en el sitio que esté a la exclusiva disposición del adquirente .....	145
<b>Art. 1926.— Relación de poder vacua</b> .....	145
Comentario .....	145
1. Doctrina de la posesión vacua .....	145
<b>Art. 1927.— Relación de poder sobre universalidad de hecho</b> .....	145
Comentario .....	146
1. Universalidad de hecho y universalidad de derecho .....	146
2. Relación de poder sobre cosas que integran una universalidad de hecho.....	146
3. Acciones posesorias. Reivindicación.....	147
<b>Art. 1928.— Actos posesorios</b> .....	147
Comentario .....	147
1. Actos posesorios. Concepto .....	147
2. Presunción de posesión.....	147
3. Carácter enunciativo de la norma. Otros actos posesorios.....	148
4. Actos que no revisten el carácter de posesorios .....	149
5. Apoderamiento por cualquier modo que se tenga. Ocupación parcial ..	149
<b>Art. 1929.— Conservación</b> .....	150
Comentario .....	150
1. Introducción .....	150
2. Conservación de la posesión por la voluntad del poseedor o "solo ánimo" .....	150
2.1. Noción de posesión "solo ánimo".....	150
2.2. Presunción legal de conservación de la posesión .....	151
2.3. Ausencia transitoria y definitiva del <i>corpus</i> .....	151

	Pág.
2.3.1. Conservación de la posesión de cosas perdidas .....	152
<b>Art. 1930.— Presunción de continuidad</b> .....	152
Comentario .....	152
1. Continuidad de la relación de poder .....	152
1.1. Noción de continuidad.....	152
1.3. Asimilación de los actos interruptivos con la falta de continuidad.....	153
2. Presunción de continuidad .....	153
3. Prueba .....	153
4. Importancia de la continuidad .....	154
<b>Art. 1931.— Extinción</b> .....	154
Comentario .....	154
1. Pérdida de la posesión. Concepto y clasificación.....	154
2. Pérdida de la relación de poder <i>corpus</i> . Casos.....	155
3. Extinción del objeto .....	155
3.1. Extinción material de la cosa .....	155
3.2. Extinción jurídica de la cosa .....	156
4. Desposesión.....	156
4.1. Pérdida de la relación de poder por desposesión violenta.....	156
4.2. Pérdida por usurpación u ocupación clandestina .....	156
4.3. Requisitos .....	157
4.4. Sujeto pasivo de la desposesión .....	157
5. Pérdida de la posesión por interversión unilateral de título .....	157
6. Imposibilidad física de ejercer la relación de poder .....	158
7. Extravío de la cosa sin esperanza probable de hallarla .....	159
7.1. Hallazgo por un tercero .....	159
7.2. Requisitos para la aplicación de la norma .....	159
8. Pérdida por abandono .....	160
8.1. Noción de pérdida por abandono .....	160
8.2. Requisitos para la viabilidad del abandono.....	160
9. Pérdida por tradición .....	161

**CAPÍTULO 3**

**EFFECTOS DE LAS RELACIONES DE PODER**

*Por Fabián M. Loiza*

<b>Art. 1932.— Derechos inherentes a la posesión</b> .....	163
Comentario .....	163
1. Derechos que otorgan las relaciones reales.....	163
<b>Art. 1933.— Deberes inherentes a la posesión</b> .....	165
Comentario .....	165
1. Deberes que imponen las relaciones de poder.....	165

	Pág.
<b>Art. 1934.— Frutos y mejoras</b> .....	167
Comentario .....	168
1. Conceptos de frutos y mejoras .....	168
<b>Art. 1935.— Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe</b> .....	169
Comentario .....	170
1. Percepción de frutos y productos por el poseedor .....	170
1.1. Oportunidad de la buena o mala fe .....	170
1.2. Régimen de adquisición de frutos .....	171
1.3. Régimen de adquisición de productos .....	172
<b>Art. 1936.— Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe...</b>	173
Comentario .....	173
1. Destrucción de la cosa. Distintos supuestos contemplados .....	173
<b>Art. 1937.— Transmisión de obligaciones al sucesor</b> .....	174
Comentario .....	174
1. Obligaciones inherentes a la posesión del sucesor particular .....	174
<b>Art. 1938.— Indemnización y pago de mejoras</b> .....	176
Comentario .....	176
1. Derecho del poseedor o tenedor a reclamar mejoras .....	176
1.1. Supuesto de las mejoras de mero mantenimiento o suntuarias .....	176
1.2. Supuesto de las mejoras necesarias y de las mejoras útiles .....	177
<b>Art. 1939.— Efectos propios de la posesión</b> .....	178
Comentario .....	179
1. Principales efectos de la posesión .....	179
2. Otras obligaciones a cargo del poseedor .....	180
<b>Art. 1940.— Efectos propios de la tenencia</b> .....	180
Comentario .....	181
1. Deberes de los tenedores .....	181
1.1. Deber de conservación. Facultad derivada de ese deber .....	181
1.2. Deber de designar para quién posee y comunicarle toda perturbación .....	181
1.3. Deber de restitución .....	182

**TÍTULO III**

**DOMINIO**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

*Por Ethel Humphreys*

Introducción: fundamentos .....	185
---------------------------------	-----

	Pág.
<b>Art. 1941.— Dominio perfecto</b> .....	186
Comentario .....	187
1. Introito .....	187
2. Desarrollo histórico del derecho real de dominio .....	187
3. La propiedad en la actualidad .....	190
4. El concepto del derecho real de dominio .....	194
4.1. El concepto del derecho real de dominio en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	194
4.2. El concepto del derecho real de dominio en el Código Civil derogado .....	197
5. Caracteres del derecho real de dominio .....	198
5.1. La exclusividad .....	198
5.2. La perpetuidad .....	198
5.3. La absolutez .....	198
5.3.1. La absolutez en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	198
5.3.2. La absolutez en el Código Civil derogado .....	202
5.4. La abstracción .....	203
5.5. La elasticidad .....	203
5.6. La indeterminación .....	203
6. Clasificación del dominio .....	203
7. Cuadro comparativo .....	208
<b>Art. 1942.— Perpetuidad</b> .....	209
Comentario .....	209
1. La perpetuidad en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	209
1.1. La atemporalidad .....	210
1.2. La no extinción por el no uso o no ejercicio .....	211
2. El carácter perpetuo del dominio en el Código Civil derogado .....	213
3. Cuadro comparativo .....	214
<b>Art. 1943.— Exclusividad</b> .....	214
Comentario .....	215
1. La exclusividad .....	215
1.1. Una sola persona puede ser titular en el todo de una cosa .....	215
1.2. El titular dominial no puede tener otro derecho real constituido a su favor sobre la cosa objeto de su derecho .....	216
1.3. El carácter excluyente .....	216
2. El carácter exclusivo en el Código Civil derogado .....	217
3. Cuadro comparativo .....	218
<b>Art. 1944.— Facultad de exclusión</b> .....	218
Comentario .....	218
1. La norma .....	218
2. Cuadro comparativo .....	220
<b>Art. 1945.— Extensión</b> .....	220
Comentario .....	220
1. La extensión del dominio en el Código Civil y Comercial de la Nación ..	220

	Pág.
1.1. La prolongación por debajo y por encima del suelo .....	221
1.2. La extensión a los accesorios de la cosa .....	222
1.3. La extensión a los frutos y a los productos de la cosa .....	223
2. La extensión del dominio en el Código Civil derogado.....	223
3. Cuadro comparativo .....	225

**CAPÍTULO 1**

(cont.)

**EL DOMINIO IMPERFECTO EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN**

*Por Gabriela A. Iturbide*

<b>Art. 1946.— Dominio imperfecto .....</b>	<b>227</b>
Comentario .....	227
1. El dominio imperfecto .....	227
2. Alcances de la reforma.....	229

**CAPÍTULO 2**

**MODOS ESPECIALES DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO**

*Por Ethel Humphreys*

1. Los modos de adquisición del dominio en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	231
2. Clasificación de los modos de adquisición .....	233
3. Los modos especiales de adquisición del dominio .....	234
4. Los modos de adquisición del dominio en el Código Civil.....	234

**SECCIÓN 1ª**

**APROPIACIÓN**

<b>Art. 1947.— Apropiación .....</b>	<b>235</b>
Comentario .....	235
1. La apropiación en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	235
1.1. La apropiación como modo especial de adquisición del derecho real de dominio .....	235
1.2. Las cosas que pueden ser apropiables .....	236
1.2.1. Las cosas abandonadas .....	237
1.2.2. Los animales que son el objeto de la caza y de la pesca ....	239
1.2.3. El agua pluvial que caiga en lugares públicos o corra por ellos .....	239
1.3. Cosas no susceptibles de apropiación .....	239
1.3.1. Las cosas perdidas .....	240
1.3.2. Los animales domésticos y los animales domesticados ....	240

	Pág.
2. La apropiación en el Código Civil .....	241
3. Cuadro comparativo .....	244
<b>Art. 1948.— Caza.....</b>	<b>245</b>
Comentario .....	245
1. La caza en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	245
2. Las leyes y reglamentaciones que rigen la caza.....	246
3. La caza en el Código Civil .....	248
4. Cuadro comparativo .....	249
<b>Art. 1949.— Pesca .....</b>	<b>249</b>
Comentario .....	249
1. La pesca en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	249
2. Las normas que rigen la pesca .....	250
3. La pesca en el Código Civil.....	250
4. Cuadro comparativo .....	251
<b>Art. 1950.— Enjambres .....</b>	<b>251</b>
Comentario .....	251
1. Los enjambres en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	251
2. Los enjambres en el Código Civil.....	252
3. Cuadro comparativo .....	252

**SECCIÓN 2ª**

**ADQUISICIÓN DE UN TESORO**

<b>Art. 1951.— Tesoro .....</b>	<b>252</b>
<b>Art. 1952.— Descubrimiento de un tesoro .....</b>	<b>252</b>
<b>Art. 1953.— Derechos del descubridor .....</b>	<b>253</b>
<b>Art. 1954.— Búsqueda por el propietario de un tesoro .....</b>	<b>253</b>
Comentario .....	253
1. El tesoro.....	253
2. El descubridor .....	254
3. La presunción de propiedad .....	255
4. Los tesoros en el Código Civil.....	255
5. Cuadro comparativo del régimen de los tesoros .....	256

**SECCIÓN 3ª**

**RÉGIMEN DE COSAS PERDIDAS**

<b>Art. 1955.— Hallazgo.....</b>	<b>259</b>
<b>Art. 1956.— Recompensa y subasta .....</b>	<b>259</b>
Comentario .....	259
1. Las cosas perdidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	259
1.1. Las cosas perdidas .....	259
1.2. El hallador, sus derechos y sus deberes.....	260
1.3. El proceso .....	262



1.4. Las facultades del dueño de la cosa perdida .....	263
2. Las cosas perdidas en el Código Civil .....	263
3. Cuadro comparativo .....	264

**SECCIÓN 4ª**

**TRANSFORMACIÓN Y ACCESIÓN DE COSAS MUEBLES**

<b>Art. 1957.— Transformación</b> .....	265
<b>Art. 1958.— Accesoión de cosas muebles</b> .....	266
Comentario .....	266
1. La transformación en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	266
1.1. La transformación .....	266
1.2. Los supuestos contemplados como modos especiales de adquisición del dominio .....	267
2. La accesoión de cosas muebles en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	269
3. La especificación o transformación en el Código Civil y la mezcla, ad-junción y confusión .....	269
4. Cuadro comparativo .....	272

**SECCIÓN 5ª**

**ACCESIÓN DE COSAS INMUEBLES**

<b>Art. 1959.— Aluvión</b> .....	274
<b>Art. 1960.— Cauce del río</b> .....	275
Comentario .....	275
1. El aluvión en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	275
2. El aluvión en el Código Civil .....	278
3. Cuadro comparativo .....	280
<b>Art. 1961.— Avulsión</b> .....	281
Comentario .....	281
1. La avulsión en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	281
2. La avulsión en el Código Civil .....	283
3. Cuadro comparativo .....	284
<b>Art. 1962.— Construcción, siembra y plantación</b> .....	284
Comentario .....	285
1. La construcción, la siembra y la plantación en el Código Civil y Co-mercial de la Nación .....	285
2. La edificación, siembra y plantación en el Código Civil .....	286
3. Cuadro comparativo .....	288
<b>Art. 1963.— Invasión de inmueble colindante</b> .....	289
Comentario .....	290
1. La invasión de inmueble colindante en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	290

**CAPÍTULO 3**

**DOMINIO IMPERFECTO**

*Por Gabriela A. Iturbide*

<b>Art. 1964.— Supuestos de dominio imperfecto</b> .....	295
Comentario .....	295
1. El concepto de dominio imperfecto .....	295
<b>Art. 1965.— Dominio revocable</b> .....	297
Comentario .....	297
1. El dominio revocable .....	297
2. Alcances del nuevo régimen en materia de dominio revocable .....	298
<b>Art. 1966.— Facultades</b> .....	300
Comentario .....	300
1. Facultades del dueño revocable en el régimen anterior .....	300
2. Facultades del dueño revocable en el nuevo régimen .....	300
<b>Art. 1967.— Efecto de la revocación</b> .....	301
Comentario .....	301
1. Efectos de la revocación del dominio en el régimen anterior .....	301
2. Efectos de la revocación en el nuevo régimen .....	303
2.1. Cosas registrables. Principio general: retroactividad .....	303
2.2. Excepciones .....	304
2.2.1. Disposiciones que surgen del título o de la ley .....	304
2.2.2. Cosas no registrables .....	304
2.2.3. Actos de administración .....	305
2.2.4. Frutos percibidos .....	305
<b>Art. 1968.— Readquisición del dominio perfecto</b> .....	305
Comentario .....	305
1. Readquisición del dominio perfecto en el régimen anterior .....	305
2. Readquisición del dominio perfecto en el nuevo régimen .....	306
<b>Art. 1969.— Efectos de la retroactividad</b> .....	307
Comentario .....	308
1. Alcances de la reforma en materia de efectos de la revocación del do-minio .....	308

**EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA  
CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN NACIONAL**

*Por Liliana E. Abreut de Begher*

**CAPÍTULO 4**

**LÍMITES AL DOMINIO**

*Por Ethel Humphreys*

Introducción.....	325
<b>Art. 1970.— Normas administrativas</b> .....	328
Comentario .....	328
1. La norma.....	328
<b>Art. 1971.— Daño no indemnizable</b> .....	333
Comentario .....	333
1. La norma.....	333
<b>Art. 1972.— Cláusulas de inenajenabilidad</b> .....	334
Comentario .....	334
1. La cláusula de inenajenabilidad como límite al dominio.....	334
2. La indisponibilidad voluntaria.....	337
3. La cláusula de no enajenar a persona alguna.....	341
4. Los actos a título gratuito.....	341
<b>Art. 1973.— Inmisiones</b> .....	343
Comentario .....	343
1. Las inmisiones inmateriales.....	343
2. Las inmisiones inmateriales en el Código Civil.....	344
3. El límite al dominio basado en las inmisiones inmateriales.....	344
<b>Art. 1974.— Camino de sirga</b> .....	350
Comentario .....	350
1. La norma.....	350
<b>Art. 1975.— Obstáculo al curso de las aguas</b> .....	351
Comentario .....	352
1. La norma.....	352
<b>Art. 1976.— Recepción de agua, arena y piedras</b> .....	354
Comentario .....	354
1. La norma.....	354
<b>Art. 1977.— Instalaciones provisionarias y paso de personas que trabajan en una obra</b> .....	357
Comentario .....	357
1. La norma.....	357
<b>Art. 1978.— Vistas</b> .....	358
<b>Art. 1979.— Luces</b> .....	358
<b>Art. 1980.— Excepción a distancias mínimas</b> .....	359
<b>Art. 1981.— Privación de luces o vistas</b> .....	359
Comentario .....	359
1. Las luces y vistas como límite al derecho real de dominio.....	359

<b>Art. 1982.— Árboles, arbustos u otras plantas</b> .....	362
Comentario .....	362
1. La norma.....	362

**TÍTULO IV**

**CONDOMINIO**

*Por Ethel Humphreys*

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

<b>Art. 1983.— Condominio</b> .....	366
Comentario .....	366
1. Concordancias con el CCyCN.....	366
2. Definición de condominio.....	367
3. Naturaleza jurídica.....	368
4. Caracteres.....	368
4.1. Pluralidad de sujetos o titulares.....	368
4.2. Unidad de objeto.....	369
4.3. Existencia de partes ideales, indivisas, abstractas.....	369
5. Las fuentes del condominio.....	369
6. La presunción de igualdad.....	370
7. El condominio como derecho real.....	371
<b>Art. 1984.— Aplicaciones subsidiarias</b> .....	371
Comentario .....	371
1. Concordancias con el CCyCN.....	371
2. La norma y sus alcances.....	371
<b>Art. 1985.— Destino de la cosa</b> .....	373
Comentario .....	373
1. Concordancias con el CCyCN.....	373
2. La norma y sus alcances.....	373
<b>Art. 1986.— Uso y goce de la cosa</b> .....	374
Comentario .....	375
1. Concordancias con el CCyCN.....	375
2. La norma y sus alcances.....	375
<b>Art. 1987.— Convenio de uso y goce</b> .....	376
Comentario .....	376
1. Concordancias con el CCyCN.....	376
2. La partición del uso y goce.....	376
<b>Art. 1988.— Uso y goce excluyente</b> .....	377
Comentario .....	378

**CAPÍTULO 4**

**LÍMITES AL DOMINIO**

*Por Ethel Humphreys*

Introducción.....	325
<b>Art. 1970.— Normas administrativas</b> .....	328
Comentario .....	328
1. La norma .....	328
<b>Art. 1971.— Daño no indemnizable</b> .....	333
Comentario .....	333
1. La norma .....	333
<b>Art. 1972.— Cláusulas de inenajenabilidad</b> .....	334
Comentario .....	334
1. La cláusula de inenajenabilidad como límite al dominio.....	334
2. La indisponibilidad voluntaria.....	337
3. La cláusula de no enajenar a persona alguna .....	341
4. Los actos a título gratuito.....	341
<b>Art. 1973.— Inmisiones</b> .....	343
Comentario .....	343
1. Las inmisiones inmateriales.....	343
2. Las inmisiones inmateriales en el Código Civil .....	344
3. El límite al dominio basado en las inmisiones inmateriales .....	344
<b>Art. 1974.— Camino de sirga</b> .....	350
Comentario .....	350
1. La norma .....	350
<b>Art. 1975.— Obstáculo al curso de las aguas</b> .....	351
Comentario .....	352
1. La norma .....	352
<b>Art. 1976.— Recepción de agua, arena y piedras</b> .....	354
Comentario .....	354
1. La norma .....	354
<b>Art. 1977.— Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra</b> .....	357
Comentario .....	357
1. La norma .....	357
<b>Art. 1978.— Vistas</b> .....	358
<b>Art. 1979.— Luces</b> .....	358
<b>Art. 1980.— Excepción a distancias mínimas</b> .....	359
<b>Art. 1981.— Privación de luces o vistas</b> .....	359
Comentario .....	359
1. Las luces y vistas como límite al derecho real de dominio .....	359

<b>Art. 1982.— Árboles, arbustos u otras plantas</b> .....	362
Comentario .....	362
1. La norma .....	362

**TÍTULO IV**

**CONDOMINIO**

*Por Ethel Humphreys*

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

<b>Art. 1983.— Condominio</b> .....	366
Comentario .....	366
1. Concordancias con el CCyCN .....	366
2. Definición de condominio .....	367
3. Naturaleza jurídica.....	368
4. Caracteres .....	368
4.1. Pluralidad de sujetos o titulares.....	368
4.2. Unidad de objeto.....	369
4.3. Existencia de partes ideales, indivisas, abstractas .....	369
5. Las fuentes del condominio .....	369
6. La presunción de igualdad .....	370
7. El condominio como derecho real.....	371
<b>Art. 1984.— Aplicaciones subsidiarias</b> .....	371
Comentario .....	371
1. Concordancias con el CCyCN .....	371
2. La norma y sus alcances .....	371
<b>Art. 1985.— Destino de la cosa</b> .....	373
Comentario .....	373
1. Concordancias con el CCyCN .....	373
2. La norma y sus alcances .....	373
<b>Art. 1986.— Uso y goce de la cosa</b> .....	374
Comentario .....	375
1. Concordancias con el CCyCN .....	375
2. La norma y sus alcances .....	375
<b>Art. 1987.— Convenio de uso y goce</b> .....	376
Comentario .....	376
1. Concordancias con el CCyCN .....	376
2. La partición del uso y goce .....	376
<b>Art. 1988.— Uso y goce excluyente</b> .....	377
Comentario .....	378

	Pág.
1. Concordancias con el CCyCN .....	378
2. El uso y goce excluyente .....	378
3. La indemnización.....	380
<b>Art. 1989.— Facultades con relación a la parte indivisa.....</b>	<b>380</b>
Comentario .....	380
1. Concordancias con el CCyCN .....	380
2. Las facultades del condómino con relación a la parte indivisa.....	381
3. El límite de la facultad del condómino.....	381
4. Derechos de los acreedores de los condóminos, embargo y venta de la parte indivisa .....	382
5. La renuncia del condómino .....	383
<b>Art. 1990.— Disposición y mejoras con relación a la cosa .....</b>	<b>384</b>
Comentario .....	384
1. Concordancias con el CCyCN .....	384
2. Los actos de disposición material y de disposición jurídica.....	384
3. Los actos de conservación.....	385
<b>Art. 1991.— Gastos .....</b>	<b>386</b>
Comentario .....	386
1. Concordancias con el CCyCN .....	386
2. Los gastos a cargo de los condóminos.....	386
3. El derecho a reembolso .....	387
4. La no liberación por abandono.....	387
5. Los intereses .....	387
<b>Art. 1992.— Deudas en beneficio de la comunidad .....</b>	<b>388</b>
Comentario .....	388
1. Concordancias con el CCyCN .....	388
2. Las deudas contraídas .....	388

**CAPÍTULO 2**

**ADMINISTRACIÓN**

<b>Art. 1993.— Imposibilidad de uso y goce en común.....</b>	<b>389</b>
<b>Art. 1994.— Asamblea.....</b>	<b>389</b>
<b>Art. 1995.— Frutos.....</b>	<b>390</b>
Comentario .....	390
1. Concordancias del art. 1993 con el CCyCN.....	390
2. Concordancias del art. 1994 con el CCyCN.....	390
3. Concordancias del art. 1995 con el CCyCN.....	390
4. La administración como solución necesaria para el mantenimiento del condominio .....	390
5. La reunión de los condóminos para decidir la suerte de su derecho real.....	391

	Pág.
5.1. La convocatoria.....	391
5.2. La decisión.....	392
6. Los frutos.....	392
7. El Código Civil derogado .....	393
8. Pautas que habrán de regir la administración en la inteligencia del CCiv. aplicables al CCyCN .....	393

**CAPÍTULO 3**

**CONDominio SIN INDIVISIÓN FORZOSA**

**SECCIÓN ÚNICA**

**PARTICIÓN**

<b>Art. 1996.— Reglas aplicables .....</b>	<b>395</b>
Comentario .....	395
1. Concordancias con el CCyCN .....	395
2. La norma .....	395
<b>Art. 1997.— Derecho a pedir la partición.....</b>	<b>397</b>
Comentario .....	397
1. Concordancias con el CCyCN .....	397
2. La norma .....	397
<b>Art. 1998.— Adquisición por un condómino .....</b>	<b>398</b>
Comentario .....	398
1. Concordancias con el CCyCN .....	398
2. La norma .....	399
3. La partición y el CCiv. derogado.....	399

**CAPÍTULO 4**

**CONDominio CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA**

<b>Art. 1999.— Renuncia a la acción de partición.....</b>	<b>400</b>
Comentario .....	400
1. Concordancias con el CCyCN .....	400
2. La renuncia a la acción de partición.....	400
<b>Art. 2000.— Convenio de suspensión de la partición .....</b>	<b>401</b>
Comentario .....	401
1. Concordancias con el CCyCN .....	401
2. La norma .....	401
<b>Art. 2001.— Partición nociva .....</b>	<b>401</b>
Comentario .....	402
1. Concordancias con el CCyCN .....	402
2. La indivisión forzosa determinada por un magistrado.....	402

<b>Art. 2002.— Partición anticipada .....</b>	<b>403</b>
Comentario .....	403
1. Concordancias con el CCyCN .....	403
2. La partición anticipada.....	403
<b>Art. 2003.— Publicidad de la indivisión o su cese .....</b>	<b>404</b>
Comentario .....	404
1. Concordancias con el CCyCN .....	404
2. La publicidad.....	404

**CAPÍTULO 5**

**CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE**

**SECCIÓN 1ª**

**CONDOMINIO SOBRE ACCESORIOS INDISPENSABLES**

<b>Art. 2004.— Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables .....</b>	<b>405</b>
Comentario .....	405
1. Concordancias con el CCyCN .....	405
<b>Art. 2005.— Uso de la cosa común .....</b>	<b>405</b>
Comentario .....	405
1. Concordancias con el CCyCN .....	405
2. El condominio sobre accesorios indispensables.....	406
3. El derecho de los condóminos al uso de la cosa común.....	406

**SECCIÓN 2ª**

**CONDOMINIO SOBRE MUROS, CERCOS Y FOSOS**

<b>Art. 2006.— Muro, cerco o foso .....</b>	<b>407</b>
<b>Art. 2007.— Cerramiento forzoso urbano .....</b>	<b>407</b>
<b>Art. 2008.— Muro de cerramiento forzoso .....</b>	<b>407</b>
<b>Art. 2009.— Adquisición de la medianería.....</b>	<b>408</b>
<b>Art. 2010.— Presunciones .....</b>	<b>408</b>
<b>Art. 2011.— Época de las presunciones .....</b>	<b>408</b>
<b>Art. 2012.— Exclusión de las presunciones.....</b>	<b>408</b>
<b>Art. 2013.— Prueba .....</b>	<b>408</b>
<b>Art. 2014.— Cobro de la medianería .....</b>	<b>408</b>
<b>Art. 2015.— Mayor valor por características edilicias .....</b>	<b>408</b>
<b>Art. 2016.— Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado...</b>	<b>409</b>
<b>Art. 2017.— Derecho del que construye el muro.....</b>	<b>409</b>
<b>Art. 2018.— Medida de la obligación .....</b>	<b>409</b>
<b>Art. 2019.— Valor de la medianería .....</b>	<b>409</b>

<b>Art. 2020.— Inicio del curso de la prescripción extintiva.....</b>	<b>409</b>
<b>Art. 2021.— Facultades materiales. Prolongación .....</b>	<b>409</b>
<b>Art. 2022.— Prolongación del muro.....</b>	<b>409</b>
<b>Art. 2023.— Restitución del muro al estado anterior.....</b>	<b>410</b>
<b>Art. 2024.— Reconstrucción .....</b>	<b>410</b>
<b>Art. 2025.— Utilización de superficie mayor .....</b>	<b>410</b>
<b>Art. 2026.— Diligencia en la reconstrucción .....</b>	<b>410</b>
<b>Art. 2027.— Mejoras en la medianería urbana .....</b>	<b>410</b>
<b>Art. 2028.— Abdicación de la medianería.....</b>	<b>410</b>
<b>Art. 2029.— Alcance de la abdicación.....</b>	<b>411</b>
<b>Art. 2030.— Readquisición de la medianería.....</b>	<b>411</b>
<b>Art. 2031.— Cerramiento forzoso rural .....</b>	<b>411</b>
<b>Art. 2032.— Atribución, cobro y derechos en la medianería rural .....</b>	<b>411</b>
<b>Art. 2033.— Aplicación subsidiaria .....</b>	<b>411</b>
<b>Art. 2034.— Condominio de árboles y arbustos .....</b>	<b>411</b>
<b>Art. 2035.— Perjuicio debido a un árbol o arbusto .....</b>	<b>411</b>
<b>Art. 2036.— Reemplazo del árbol o arbusto.....</b>	<b>411</b>
Comentario .....	412
1. Concordancias con el CCyCN .....	412
2. El tratamiento conjunto del condominio sobre muros cercos y fosos ....	414
3. El condominio sobre muros, cercos y fosos .....	414
4. Clases de muros.....	415
5. Los muros de cerramiento.....	416
6. Los muros de elevación y los muros enterrados.....	420
7. La reconstrucción del muro .....	420
8. Las mejoras en la medianería urbana .....	421
9. Las presunciones en materia de medianería .....	422
10. La prueba en la medianería.....	422
11. El cobro de la medianería .....	423
12. Los derechos en la medianería .....	423
13. La obligación en la medianería .....	424
14. El valor de la medianería .....	424
15. Las facultades materiales.....	424
16. Restitución del muro al estado anterior .....	424
17. Abdicación de la medianería.....	425
18. El cerramiento forzoso rural.....	425
19. Derechos y obligaciones en la medianería rural .....	426
20. Condominio de árboles y arbustos .....	426
21. La medianería en el Código Civil derogado .....	426
21.1. La prueba.....	428

21.2. Cobro de la medianería.....	429
21.2.1. El derecho del que construye el muro.....	429
21.2.2. Inicio del curso de la prescripción extintiva.....	430
21.2.3. Condominio de árboles y arbustos.....	430

**TÍTULO VI**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

*Por Mario A. Zelaya*

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

<b>Art. 2037.— Concepto</b> .....	431
Comentario.....	431
1. La autonomía del derecho real de propiedad horizontal.....	431
2. El objeto del derecho real de propiedad horizontal.....	432
<b>Art. 2038.— Constitución</b> .....	433
Comentario.....	433
<b>Art. 2039.— Unidad funcional</b> .....	434
Comentario.....	435
1. La unidad funcional.....	435
2. Unidades complementarias.....	436
<b>Art. 2040.— Cosas y partes comunes</b> .....	437
Comentario.....	437
<b>Art. 2041.— Cosas y partes necesariamente comunes</b> .....	438
Comentario.....	439
<b>Art. 2042.— Cosas y partes comunes no indispensables</b> .....	440
Comentario.....	440
<b>Art. 2043.— Cosas y partes propias</b> .....	441
Comentario.....	441
<b>Art. 2044.— Consorcio</b> .....	442
Comentario.....	443
1. Nacimiento del consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica.....	443
2. Extinción de la personalidad jurídica del consorcio por desafectación.....	445

**CAPÍTULO 2**

**FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

<b>Art. 2045.— Facultades</b> .....	446
-------------------------------------	-----

Comentario.....	446
<b>Art. 2046.— Obligaciones</b> .....	447
Comentario.....	447
<b>Art. 2047.— Prohibiciones</b> .....	448
Comentario.....	449
1. Destino de las unidades.....	449
2. Perturbación de la tranquilidad de los vecinos.....	449
3. Actividades específicas prohibidas.....	450
<b>Art. 2048.— Gastos y contribuciones</b> .....	450
Comentario.....	451
1. Concepto y clasificación de las expensas.....	451
2. Vía procesal para el cobro.....	452
3. Privilegio del crédito por expensas.....	454
<b>Art. 2049.— Defensas</b> .....	455
Comentario.....	455
1. Enajenación, abandono y renuncia al uso.....	455
2. Compensación.....	457
3. Eximición parcial.....	458
<b>Art. 2050.— Obligados al pago de expensas</b> .....	459
Comentario.....	459
1. Legitimación activa para el cobro de expensas.....	459
2. Legitimación pasiva del cobro de expensas.....	459
3. Indivisibilidad de la obligación de pagar las expensas.....	460

**CAPÍTULO 3**

**MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES**

<b>Art. 2051.— Mejora u obra nueva que requiere mayoría</b> .....	460
Comentario.....	461
<b>Art. 2052.— Mejora u obra nueva que requiere unanimidad</b> .....	463
Comentario.....	463
<b>Art. 2053.— Mejora u obra nueva en interés particular</b> .....	464
Comentario.....	464
<b>Art. 2054.— Reparaciones urgentes</b> .....	465
Comentario.....	465
<b>Art. 2055.— Grave deterioro o destrucción del edificio</b> .....	466
Comentario.....	466
1. Extinción del derecho real de propiedad horizontal.....	466
2. Grave deterioro o destrucción del edificio.....	467
3. El abandono.....	470
4. La consolidación.....	470

**CAPÍTULO 4**

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 2056.— Contenido.....	471
Comentario .....	472
Art. 2057.— Modificación del reglamento.....	473
Comentario .....	473

**CAPÍTULO 5**

**ASAMBLEAS**

Art. 2058.— Facultades de la asamblea .....	476
Comentario .....	477
Art. 2059.— Convocatoria y quórum.....	478
Comentario .....	478
1. Convocatoria .....	478
2. <i>Quorum</i> .....	479
Art. 2060.— Mayoría absoluta.....	480
Comentario .....	480
1. Forma de computar las mayorías.....	480
2. Procedimiento para integrar la decisión .....	481
3. La impugnación de los actos asamblearios .....	482
Art. 2061.— Conformidad expresa del titular .....	484
Comentario .....	484
Art. 2062.— Actas.....	485
Comentario .....	485
Art. 2063.— Asamblea judicial.....	486
Comentario .....	487

**CAPÍTULO 6**

**CONSEJO DE PROPIETARIOS**

Art. 2064.— Atribuciones.....	488
Comentario .....	489

**CAPÍTULO 7**

**ADMINISTRADOR**

Art. 2065.— Representación legal .....	490
Comentario .....	490

Art. 2066.— Designación y remoción .....	491
Comentario .....	491
Art. 2067.— Derechos y obligaciones.....	493
Comentario .....	494
1. Obligaciones y facultades del administrador.....	494
2. Rendición de cuentas.....	495
3. Representación del consorcio en juicio.....	496
4. Obligación de informar.....	496

**CAPÍTULO 8**

**SUBCONSORCIOS**

Art. 2068.— Sectores con independencia.....	497
Comentario .....	497

**CAPÍTULO 9**

**INFRACCIONES**

Art. 2069.— Régimen .....	498
Comentario .....	499
1. Legitimación activa .....	499
2. Legitimación pasiva .....	499
3. El procedimiento .....	500

**CAPÍTULO 10**

**PREHORIZONTALIDAD**

Art. 2070.— Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal.....	500
Comentario .....	501
Art. 2071.— Seguro obligatorio.....	501
Comentario .....	502
Art. 2072.— Exclusiones .....	504
Comentario .....	504
Conclusiones.....	505
1. El derecho real de propiedad horizontal y su objeto.....	505
2. La personalidad del consorcio de propiedad horizontal .....	505
3. Expensas .....	506
4. Asambleas .....	506
5. Subconsorcios .....	507
6. Prehorizontalidad .....	507

Pág.

**TÍTULO VI**

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO 1**

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

*Por Fabián Navarro Zavallá*

<b>Art. 2073.— Concepto</b> .....	509
<b>Art. 2074.— Características</b> .....	509
Comentario .....	510
1. Los fenómenos regulados. Origen. Evolución .....	510
2. Las causas que originaron los clubes de campo y barrios cerrados.....	511
3. Terminología.....	512
4. Conjuntos inmobiliarios. Concepto. Características.....	513
4.1. Agrupación de inmuebles dentro de un área territorial limitada y cerrada perimetralmente .....	513
4.2. Afectación de los inmuebles a un destino determinado .....	514
4.3. Sujeción de los inmuebles a un régimen de uso y administración específicos .....	514
4.3.1. El reglamento .....	515
4.3.2. Entidad con personería jurídica que agrupa a los propietarios .....	517
4.4. Inmuebles de uso privativo .....	519
4.5. Inmuebles que constituyen partes comunes.....	520
4.6. Los inmuebles afectados al uso privativo y los sectores comunes son interdependientes y conforman un todo no escindible .....	520
5. Emprendimientos comprendidos.....	521
5.1. Clubes de campo.....	521
5.2. Barrios cerrados o privados .....	523
5.3. Parques industriales y empresariales .....	524
<b>Art. 2075.— Marco legal</b> .....	525
Comentario .....	525
1. Régimen anterior.....	525
1.1. Dominio sobre las partes privativas y comunes.....	527
1.2. Dominio revocable .....	528
1.3. Dominio sobre las partes privativas y condominio sobre las partes comunes.....	529
1.4. Propiedad horizontal.....	530
2. Aspectos urbanísticos. Normas aplicables.....	531
3. El derecho de propiedad horizontal especial .....	533
4. La adecuación de los conjuntos inmobiliarios existentes .....	534
<b>Art. 2076.— Cosas y partes necesariamente comunes</b> .....	535

Pág.

Comentario .....	535
<b>Art. 2077.— Cosas y partes privativas</b> .....	537
Comentario .....	537
<b>Art. 2078.— Facultades y obligaciones del propietario</b> .....	538
Comentario .....	538
1. Límites y restricciones al derecho de propiedad horizontal.....	538
2. La buena y normal convivencia .....	539
3. Protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos .....	540
<b>Art. 2079.— Localización y límites perimetrales</b> .....	541
Comentario .....	541
<b>Art. 2080.— Limitaciones y restricciones reglamentarias</b> .....	542
Comentario .....	542
1. Limitaciones y restricciones reglamentarias .....	542
2. Publicidad de las limitaciones y restricciones .....	543
<b>Art. 2081.— Gastos y contribuciones</b> .....	544
Comentario .....	544
<b>Art. 2082.— Cesión de la unidad</b> .....	547
<b>Art. 2083.— Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios</b> .....	547
Comentario .....	547
1. Familiares del propietario .....	548
2. Cesionario del uso y goce de la unidad funcional .....	548
3. Invitados.....	548
4. Usuarios no propietarios .....	549
<b>Art. 2084.— Servidumbres y otros derechos reales</b> .....	549
Comentario .....	550
<b>Art. 2085.— Transmisión de unidades</b> .....	550
Comentario .....	550
<b>Art. 2086.— Sanciones</b> .....	552
Comentario .....	552

**CAPÍTULO 2**

**TIEMPO COMPARTIDO**

*Por Ethel Humphreys*

<b>Art. 2087.— Concepto</b> .....	555
Comentario .....	555
1. Concordancias con la normativa anterior.....	555
2. Concordancias con la normativa actual.....	555
3. El tiempo compartido y sus orígenes.....	555



	Pág.
4. Sus orígenes legales.....	557
5. Los sujetos intervinientes.....	559
6. El tiempo compartido en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	560
7. La naturaleza jurídica del tiempo compartido.....	561
<b>Art. 2088.— Bienes que lo integran.....</b>	<b>561</b>
Comentario.....	562
1. Concordancias con la normativa anterior.....	562
2. Concordancias con la normativa actual.....	562
3. La norma.....	562
<b>Art. 2089.— Afectación.....</b>	<b>562</b>
Comentario.....	562
1. Concordancias con la normativa anterior.....	562
2. Concordancias con la normativa actual.....	562
3. La norma.....	562
<b>Art. 2090.— Legitimación.....</b>	<b>566</b>
Comentario.....	566
1. Concordancias con la normativa anterior.....	566
2. Concordancias con la normativa actual.....	566
3. La norma.....	566
<b>Art. 2091.— Requisitos.....</b>	<b>567</b>
Comentario.....	567
1. Concordancias con la normativa anterior.....	567
2. Concordancias con la normativa actual.....	567
3. La norma.....	567
<b>Art. 2092.— Inscripción.....</b>	<b>568</b>
Comentario.....	569
1. Concordancias con la normativa anterior.....	569
2. Concordancias con la normativa actual.....	569
3. La norma.....	569
<b>Art. 2093.— Efectos del instrumento de afectación.....</b>	<b>570</b>
Comentario.....	570
1. Concordancias con la normativa anterior.....	570
2. Concordancias con la normativa actual.....	570
3. La norma.....	570
<b>Art. 2094.— Deberes del emprendedor.....</b>	<b>571</b>
Comentario.....	572
1. Concordancias con la normativa anterior.....	572
2. Concordancias con la normativa actual.....	572
3. La norma.....	572
<b>Art. 2095.— Deberes de los usuarios del tiempo compartido.....</b>	<b>573</b>
Comentario.....	573
1. Concordancias con la normativa anterior.....	573
2. Concordancias con la normativa actual.....	574

	Pág.
3. La norma.....	574
<b>Art. 2096.— De la administración.....</b>	<b>575</b>
Comentario.....	575
1. Concordancias con la normativa anterior.....	575
2. Concordancias con la normativa actual.....	575
3. La norma.....	575
<b>Art. 2097.— Deberes del administrador.....</b>	<b>576</b>
Comentario.....	577
1. Concordancias con la normativa anterior.....	577
2. Concordancias con la normativa actual.....	577
3. La norma.....	577
<b>Art. 2098.— Cobro ejecutivo.....</b>	<b>577</b>
Comentario.....	577
1. Concordancias con la normativa anterior.....	577
2. Concordancias con la normativa actual.....	577
3. La norma.....	578
<b>Art. 2099.— Extinción.....</b>	<b>578</b>
Comentario.....	579
1. Concordancias con la normativa anterior.....	579
2. Concordancias con la normativa actual.....	579
3. La norma.....	579
<b>Art. 2100.— Relación de consumo.....</b>	<b>579</b>
Comentario.....	580
1. Concordancias con la normativa anterior.....	580
2. Concordancias con la normativa actual.....	580
3. La norma.....	580
<b>Art. 2101.— Derecho real del adquirente de tiempo compartido.....</b>	<b>581</b>
Comentario.....	581
1. Concordancias con la normativa anterior.....	581
2. Concordancias con la normativa actual.....	581
3. La norma.....	581
<b>Art. 2102.— Normas de policía.....</b>	<b>582</b>
Comentario.....	582
1. Concordancias con la normativa anterior.....	582
2. Concordancias con la normativa actual.....	582
3. La norma.....	582
<b>CAPÍTULO 3</b>	
<b>CEMENTERIOS PRIVADOS</b>	
<i>Por Ethel Humphreys</i>	
<b>Art. 2103.— Concepto.....</b>	<b>583</b>

	Pág.
Comentario .....	583
1. Concordancias con la normativa anterior.....	583
2. Concordancias con la normativa actual.....	583
3. La norma.....	583
<b>Art. 2104.— Afectación .....</b>	<b>586</b>
Comentario .....	586
1. Concordancias con la normativa anterior.....	586
2. Concordancias con la normativa actual.....	586
3. La norma.....	586
<b>Art. 2105.— Reglamento de administración y uso .....</b>	<b>587</b>
Comentario .....	587
1. Concordancias con la normativa anterior.....	587
2. Concordancias con la normativa actual.....	588
3. La norma.....	588
<b>Art. 2106.— Registros de inhumaciones y sepulturas.....</b>	<b>589</b>
Comentario .....	589
1. Concordancias con la normativa anterior.....	589
2. Concordancias con la normativa actual.....	589
3. La norma.....	589
<b>Art. 2107.— Facultades del titular del derecho de sepultura .....</b>	<b>590</b>
Comentario .....	590
1. Concordancias con la normativa anterior.....	590
2. Concordancias con la normativa actual.....	590
3. La norma.....	591
<b>Art. 2108.— Deberes del titular del derecho de sepultura .....</b>	<b>592</b>
Comentario .....	592
1. Concordancias con la normativa anterior.....	592
2. Concordancias con la normativa actual.....	592
3. La norma.....	592
<b>Art. 2109.— Dirección y administración .....</b>	<b>593</b>
Comentario .....	593
1. Concordancias con la normativa anterior.....	593
2. Concordancias con la normativa actual.....	593
3. La norma.....	593
<b>Art. 2110.— Inembargabilidad .....</b>	<b>594</b>
Comentario .....	594
1. Concordancias con la normativa anterior.....	594
2. Concordancias con la normativa actual.....	594
3. La norma.....	594
<b>Art. 2111.— Relación de consumo .....</b>	<b>596</b>
Comentario .....	596
1. Concordancias con la normativa anterior.....	596

	Pág.
2. Concordancias con la normativa actual.....	596
3. La norma.....	596
<b>Art. 2112.— Derecho real de sepultura.....</b>	<b>596</b>
Comentario .....	596
1. Concordancias con la normativa anterior.....	596
2. Concordancias con la normativa actual.....	597
3. La norma.....	597
<b>Art. 2113.— Normas de policía .....</b>	<b>597</b>
Comentario .....	597
1. Concordancias con la normativa anterior.....	597
2. Concordancias con la normativa actual.....	598
3. La norma.....	598
 <b>TÍTULO VII</b>  <b>DERECHO REAL DE SUPERFICIE</b>  <i>Por Ethel Humphreys</i>	
<b>Art. 2114.— Concepto .....</b>	<b>602</b>
Comentario .....	602
1. Concordancias con la normativa anterior.....	602
2. Concordancias con el CCyCN .....	602
3. El concepto del derecho real de superficie y sus implicancias.....	602
3.1. Aceptión que se les da a los vocablos “suelo” o “terreno”, “vuelo” o “espacio aéreo”, “subsuelo” y “rasante” .....	606
3.2. El principio de “accesión” en los inmuebles. La “accesión” en la división parcelaria y en la división horizontal.....	606
4. Los caracteres del derecho real de superficie .....	608
5. La naturaleza jurídica del derecho real de superficie .....	608
6. El art. 2114 del Código Civil y Comercial de la Nación.....	609
<b>Art. 2115.— Modalidades .....</b>	<b>609</b>
Comentario .....	610
1. Concordancias con la normativa anterior.....	610
2. Concordancias con el CCyCN .....	610
3. La norma.....	610
<b>Art. 2116.— Emplazamiento .....</b>	<b>611</b>
Comentario .....	611
1. Concordancias con la normativa anterior.....	611
2. Concordancias con el CCyCN .....	611
3. La norma.....	611
<b>Art. 2117.— Plazos.....</b>	<b>612</b>
Comentario .....	613
1. Concordancias con la normativa anterior.....	613

	Pág.
2. Concordancias con el CCyCN .....	613
3. La norma .....	613
<b>Art. 2118.— Legitimación</b> .....	615
Comentario .....	615
1. Concordancias con la normativa anterior.....	615
2. Concordancias con el CCyCN .....	615
3. La norma .....	615
<b>Art. 2119.— Adquisición</b> .....	615
Comentario .....	616
1. Concordancias con la normativa anterior.....	616
2. Concordancias con el CCyCN .....	616
3. La norma .....	616
<b>Art. 2120.— Facultades del superficiario</b> .....	617
Comentario .....	617
1. Concordancias con la normativa anterior.....	617
2. Concordancias con el CCyCN .....	617
3. La norma .....	617
<b>Art. 2121.— Facultades del propietario</b> .....	618
Comentario .....	619
1. Concordancias con la normativa anterior.....	619
2. Concordancias con el CCyCN .....	619
3. La norma .....	619
<b>Art. 2122.— Destrucción de la propiedad superficiaria</b> .....	619
Comentario .....	619
1. Concordancias con la normativa anterior.....	619
2. Concordancias con el CCyCN .....	619
3. La norma .....	619
<b>Art. 2123.— Subsistencia y transmisión de las obligaciones</b> .....	620
Comentario .....	620
1. Concordancias con la normativa anterior.....	620
2. Concordancias con el CCyCN .....	620
3. La norma .....	620
<b>Art. 2124.— Extinción</b> .....	621
Comentario .....	621
1. Concordancias con la normativa anterior.....	621
2. Concordancias con el CCyCN .....	621
3. La norma .....	621
<b>Art. 2125.— Efectos de la extinción</b> .....	622
Comentario .....	622
1. Concordancias con la normativa anterior.....	622
2. Concordancias con el CCyCN .....	622
3. La norma .....	623

	Pág.
<b>Art. 2126.— Indemnización al superficiario</b> .....	623
Comentario .....	624
1. Concordancias con la normativa anterior.....	624
2. Concordancias con el CCyCN .....	624
3. La norma .....	624
<b>Art. 2127.— Normas aplicables al derecho de superficie</b> .....	624
Comentario .....	624
1. Concordancias con la normativa anterior.....	624
2. Concordancias con el CCyCN .....	624
3. La norma .....	624
<b>Art. 2128.— Normas aplicables a la propiedad superficiaria</b> .....	625
Comentario .....	625
1. Concordancias con la normativa anterior.....	625
2. Concordancias con el CCyCN .....	625
3. La norma .....	625

## TÍTULO VIII

### USUFRUCTO

*Por Ethel Humphreys*

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

<b>Art. 2129.— Concepto</b> .....	629
Comentario .....	629
1. Concordancias con el CCyCN .....	629
2. El concepto velezano del derecho real de usufructo.....	630
3. El concepto en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	630
4. La amplitud del contenido de los derechos reales de disfrute .....	631
5. La amplitud de contenido del derecho real de usufructo.....	631
6. Extensión material del contenido.....	633
7. Naturaleza del contenido .....	633
8. Caracteres .....	634
<b>Art. 2130.— Objeto</b> .....	639
Comentario .....	639
1. Concordancias con el CCyCN .....	639
2. El objeto del derecho real de usufructo.....	639
3. El art. 2808 del CCiv. derogado en particular .....	643
4. El objeto del usufructo en el código de Vélez Sarsfield .....	644
4.1. El objeto en sí .....	644
4.2. Los objetos excluidos.....	645

	Pág.
<b>Art. 2131.— Legitimación</b> .....	646
Comentario .....	646
1. Concordancias con el CCyCN .....	646
2. La legitimación activa .....	646
3. La legitimación en el CCiv. derogado .....	647
4. Las formas de su constitución.....	648
5. El usufructo legal.....	651
6. La duración del usufructo.....	652
7. La registración del usufructo.....	653
<b>Art. 2132.— Usufructo a favor de varias personas</b> .....	653
Comentario .....	653
1. Concordancias con el CCyCN .....	653
2. El principio .....	653
3. El cousufructo.....	654
4. El usufructo constituido a favor de varias personas que se suceden entre sí.....	655
5. El usufructo en el Código Civil .....	655
6. El derecho de acrecer.....	656
<b>Art. 2133.— Prohibición de usufructo judicial</b> .....	657
Comentario .....	657
1. Concordancias con el CCyCN .....	657
2. La norma.....	657
<b>Art. 2134.— Modos de constitución</b> .....	657
Comentario .....	658
1. Concordancias con el CCyCN .....	658
2. El artículo en comentario .....	658
<b>Art. 2135.— Presunción de onerosidad</b> .....	659
Comentario .....	659
1. Concordancias con el CCyCN .....	659
2. La norma.....	659
<b>Art. 2136.— Modalidades</b> .....	660
Comentario .....	660
1. Concordancias con el CCyCN .....	660
2. Las modalidades a las cuales se puede sujetar el derecho real de usufructo .....	660
3. El usufructo en el Código Civil .....	661
<b>Art. 2137.— Inventario</b> .....	662
<b>Art. 2138.— Presunción</b> .....	662
Comentario .....	662
1. Concordancias del art. 2137 con el CCyCN.....	662
2. Concordancias del art. 2138 con el CCyCN.....	662
3. La confección del inventario como obligación de orden público.....	662

	Pág.
4. Las formalidades a las cuales debe sujetarse el contrato.....	663
5. La presunción del art. 2138.....	664
6. El inventario y el estado del inmueble en el CCiv. ....	664
<b>Art. 2139.— Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión</b> .....	665
Comentario .....	665
1. Concordancias con el CCyCN .....	665
2. La fianza .....	665
3. La finalidad de la fianza .....	667
4. La fianza en el Código Civil .....	667
<b>Art. 2140.— Intransmisibilidad hereditaria</b> .....	668
Comentario .....	668
1. Concordancias con el CCyCN .....	668
2. La norma .....	668
<b>CAPÍTULO 2</b>	
<b>DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO</b>	
<b>Art. 2141.— Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales</b> .....	669
Comentario .....	669
1. Concordancias con el CCyCN .....	669
2. Los derechos del usufructuario consagrados por el art. 2141 .....	669
3. Los frutos y productos en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	670
4. El usufructuario tiene derecho sobre los frutos percibidos .....	671
5. El usufructuario tiene derecho a los frutos pendientes al tiempo de constituirse el usufructo .....	672
6. El usufructuario tiene derecho a los productos de una explotación ya iniciada al tiempo de constituirse el usufructo.....	672
7. El usufructuario tiene derecho a extender su dominio útil a los acrecentamientos naturales .....	672
8. Los derechos del usufructuario en el Código Civil.....	672
<b>Art. 2142.— Derechos reales y personales</b> .....	673
Comentario .....	674
1. Concordancias con el CCyCN .....	674
2. La norma .....	674
<b>Art. 2143.— Mejoras facultativas</b> .....	677
Comentario .....	677
1. Concordancias con el CCyCN .....	677
2. La norma .....	677
<b>Art. 2144.— Ejecución por acreedores</b> .....	679
Comentario .....	679
1. Concordancias con el CCyCN .....	679
2. La norma.....	679

	Pág.
<b>CAPÍTULO 3</b>	
<b>OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO</b>	
<b>Art. 2145.— Destino .....</b>	680
Comentario .....	680
1. Concordancias con el CCyCN .....	680
2. La norma .....	680
<b>Art. 2146.— Mejoras necesarias.....</b>	680
Comentario .....	681
1. Concordancias con el CCyCN .....	681
2. La norma .....	681
<b>Art. 2147.— Mejoras anteriores a la constitución .....</b>	683
Comentario .....	684
1. Concordancias con el CCyCN .....	684
2. La norma .....	684
<b>Art. 2148.— Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes.....</b>	684
Comentario .....	684
1. Concordancias con el CCyCN .....	684
2. La norma .....	685
<b>Art. 2149.— Comunicación al nudo propietario .....</b>	686
Comentario .....	686
1. Concordancias con el CCyCN .....	686
2. La norma .....	686
<b>Art. 2150.— Restitución .....</b>	686
Comentario .....	686
1. Concordancias con el CCyCN .....	686
2. La norma .....	686
<b>CAPÍTULO 4</b>	
<b>DERECHOS Y DEBERES DEL NUDO PROPIETARIO</b>	
<b>Art. 2151.— Disposición jurídica y material .....</b>	687
Comentario .....	687
1. Concordancias con el CCyCN .....	687
2. La norma .....	687
<b>CAPÍTULO 5</b>	
<b>EXTINCIÓN</b>	
<b>Art. 2152.— Medios especiales de extinción.....</b>	690
Comentario .....	691

	Pág.
1. Concordancias con el CCyCN .....	691
2. La norma .....	691
3. La muerte del usufructuario.....	691
4. La extinción de la persona jurídica usufructuaria .....	692
5. El no uso por diez años .....	692
6. El uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente .....	693
7. Las causales de extinción en el Código Civil.....	693
<b>Art. 2153.— Efectos de la extinción .....</b>	698
Comentario .....	699
1. Concordancias con el CCyCN .....	699
2. La norma .....	699
<b>TÍTULO IX</b>	
<b>Uso</b>	
<i>Por Ethel Humphreys</i>	
<b>Art. 2154.— Concepto .....</b>	701
Comentario .....	701
1. Concordancias con el CCyCN .....	701
2. Los antecedentes del derecho real de uso.....	701
3. El derecho real de uso .....	702
4. Los caracteres del derecho real de uso .....	703
5. La constitución del derecho real de usufructo.....	703
6. La presunción del art. 2154.....	703
7. El objeto en el uso .....	704
8. La obligación de no alterar la sustancia .....	705
9. El derecho real de uso en la concepción del Código Civil .....	706
<b>Art. 2155.— Normas supletorias.....</b>	707
Comentario .....	707
1. Concordancias con el CCyCN .....	707
2. La norma .....	707
<b>Art. 2156.— Limitaciones .....</b>	708
Comentario .....	708
1. Concordancias con el CCyCN .....	708
2. La norma .....	708
<b>Art. 2157.— Ejecución por acreedores .....</b>	709
Comentario .....	709
1. Concordancias con el CCyCN .....	709
2. La norma .....	709

	Pág.
<b>TÍTULO X</b>	
<b>HABITACIÓN</b>	
<i>Por Ethel Humphreys</i>	
<b>Art. 2158.— Concepto</b> .....	711
Comentario .....	711
1. Concordancias con el CCyCN .....	711
2. El derecho real de habitación .....	711
3. Los caracteres del derecho real de habitación .....	712
4. La constitución del derecho real de habitación .....	713
5. La habitación legal .....	713
6. El objeto del derecho real de habitación .....	713
7. La obligación de no alterar la sustancia .....	714
8. El derecho real en la concepción del Código Civil .....	714
<b>Art. 2159.— Normas supletorias</b> .....	715
Comentario .....	715
1. Concordancias con el CCyCN .....	715
2. La norma .....	715
<b>Art. 2160.— Limitaciones</b> .....	716
Comentario .....	716
1. Concordancias con el CCyCN .....	716
2. La norma .....	716
<b>Art. 2161.— Impuestos, contribuciones y reparaciones</b> .....	717
Comentario .....	717
1. Concordancias con el CCyCN .....	717
2. La norma .....	717
<b>TÍTULO XI</b>	
<b>SERVIDUMBRE</b>	
<i>Por Liliana Abreut de Begher</i>	
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	
<b>Art. 2162.— Definición</b> .....	719
Comentario .....	719
1. Concordancias con el CCyCN .....	719
2. Análisis de la norma .....	719
<b>Art. 2163.— Objeto</b> .....	722
Comentario .....	722
<b>Art. 2164.— Servidumbre positiva y negativa</b> .....	724

	Pág.
Comentario .....	724
<b>Art. 2165.— Servidumbre real y personal</b> .....	725
<b>Art. 2166.— Servidumbre forzosa</b> .....	727
Comentario .....	727
<b>Art. 2167.— Servidumbre personal a favor de varios titulares</b> .....	729
Comentario .....	729
<b>Art. 2168.— Legitimación</b> .....	730
Comentario .....	730
<b>Art. 2169.— Prohibición de servidumbre judicial</b> .....	731
Comentario .....	731
<b>Art. 2170.— Presunción de onerosidad</b> .....	732
Comentario .....	732
<b>Art. 2171.— Modalidades</b> .....	732
Comentario .....	732
<b>Art. 2172.— Transmisibilidad</b> .....	733
Comentario .....	733
1. Concordancias con el CCyCN .....	733
2. Análisis de la norma .....	733

**CAPÍTULO 2**

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR DOMINANTE**

<b>Art. 2173.— Derechos reales y personales</b> .....	733
<b>Art. 2174.— Extensión de la servidumbre</b> .....	733
<b>Art. 2175.— Ejercicio</b> .....	734
Comentario .....	734
<b>Art. 2176.— Mejoras necesarias</b> .....	735
Comentario .....	735
<b>Art. 2177.— Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre</b> .....	736
Comentario .....	736
<b>Art. 2178.— Ejecución por acreedores</b> .....	736
Comentario .....	736
1. Concordancia con el CCyCN .....	736
2. Análisis de la norma .....	736
<b>Art. 2179.— Comunicación al sirviente</b> .....	737
Comentario .....	737
1. Concordancia con el CCyCN .....	737
2. Análisis de la norma .....	737

	Pág.
<b>CAPÍTULO 3</b>	
<b>DERECHOS DEL TITULAR SIRVIENTE</b>	
Art. 2180.— Disposición jurídica y material .....	739
Art. 2181.— Alcances de la constitución y del ejercicio .....	739
Comentario .....	739
<b>CAPÍTULO 4</b>	
<b>EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE</b>	
Art. 2182.— Medios especiales de extinción .....	741
Art. 2183.— Efectos de la extinción .....	741
Comentario .....	741
1. Concordancias con el CCyCN .....	741
2. Análisis de las normas.....	742
<b>TÍTULO XII</b>	
<b>DERECHOS REALES DE GARANTÍA</b>	
<i>Por Carlos Alberto Anta</i>	
1. Introducción .....	745
2. Técnica jurídica en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	746
3. Un primer acercamiento.....	752
4. Relación sujeto - cosa y sujeto - sujeto .....	754
5. Ampliación de la nómina de los derechos reales en el nuevo CCyCN ...	759
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>DISPOSICIONES COMUNES</b>	
Art. 2184.— Disposiciones comunes y especiales .....	760
Comentario .....	760
Art. 2185.— Convencionalidad .....	762
Comentario .....	762
Art. 2186.— Accesoriedad .....	764
Comentario .....	764
Art. 2187.— Créditos garantizables.....	768
Comentario .....	768
Art. 2188.— Especialidad en cuanto al objeto .....	769
Comentario .....	769
Art. 2189.— Especialidad en cuanto al crédito .....	772

	Pág.
Comentario .....	772
1. Especialidad en cuanto al crédito .....	772
2. Estimación en dinero .....	773
3. Expresión del monto máximo del gravamen .....	773
4. Individualización del crédito en todos los elementos en origen o por nacimiento posterior.....	774
5. Carácter quirografario de la suma excedente .....	774
6. Plazo previsto en el acto constitutivo y que no exceda de diez años. Efectos .....	775
Art. 2190.— Defectos en la especialidad.....	776
Comentario .....	776
1. Subsanación de los defectos en la especialidad .....	776
2. El supuesto de las hipotecas abiertas .....	776
2.1. La tesis restrictiva.....	778
2.2. La tesis intermedia.....	780
2.3. La tesis amplia.....	780
2.4. La no vulneración del principio.....	783
Art. 2191.— Indivisibilidad .....	784
Comentario .....	784
Art. 2192.— Extensión en cuanto al objeto .....	788
Comentario .....	788
Art. 2193.— Extensión en cuanto al crédito .....	789
Comentario .....	789
Art. 2194.— Subrogación real .....	795
Comentario .....	795
Art. 2195.— Facultades del constituyente .....	796
Comentario .....	796
Art. 2196.— Inoponibilidad.....	797
Comentario .....	797
Art. 2197.— Realización por un tercero.....	799
Comentario .....	799
Art. 2198.— Cláusula nula .....	801
Comentario .....	801
Art. 2199.— Responsabilidad del propietario no deudor.....	802
Comentario .....	802
Art. 2200.— Ejecución contra el propietario no deudor.....	805
Comentario .....	805
Art. 2201.— Derecho al remanente .....	805
Comentario .....	806
Art. 2202.— Subrogación del propietario no deudor .....	806
Comentario .....	806

<b>Art. 2203.— Efectos de la subasta</b> .....	Pág. 807
Comentario .....	807
<b>Art. 2204.— Cancelación del gravamen</b> .....	808
Comentario .....	808

**CAPÍTULO 2**

**HIPOTECA**

*Por Carlos Alberto Anta*

<b>Art. 2205.— Concepto</b> .....	811
Comentario .....	811
1. Antecedentes históricos.....	811
2. Rasgos definitorios.....	813
<b>Art. 2206.— Legitimación</b> .....	817
Comentario .....	817
<b>Art. 2207.— Hipoteca de parte indivisa</b> .....	818
Comentario .....	818
<b>Art. 2208.— Forma del contrato constitutivo</b> .....	820
Comentario .....	820
1. Escritura pública .....	820
2. Excepciones.....	821
<b>Art. 2209.— Determinación del objeto</b> .....	824
Comentario .....	824
<b>Art. 2210.— Duración de la inscripción</b> .....	825
Comentario .....	825
<b>Art. 2211.— Convenciones para la ejecución</b> .....	826
Comentario .....	826

**CAPÍTULO 3**

**ANTICRESIS**

*Por Carlos Alberto Anta*

<b>Art. 2212.— Concepto</b> .....	829
Comentario .....	829
1. Antecedentes históricos.....	829
2. Actualidad de la figura .....	830
3. Rasgos particulares .....	831
4. Elementos .....	833
5. Objeto.....	835
<b>Art. 2213.— Legitimación</b> .....	838

Comentario .....	Pág. 838
<b>Art. 2214.— Plazo máximo</b> .....	840
Comentario .....	840
<b>Art. 2215.— Derechos del acreedor</b> .....	840
Comentario .....	840
1. El uso de la cosa.....	840
2. Imputación de los frutos a la deuda .....	841
<b>Art. 2216.— Deberes del acreedor</b> .....	842
Comentario .....	843
1. Conservación de la cosa .....	843
2. Restitución de la cosa.....	844
3. Rendición de cuentas.....	845
<b>Art. 2217.— Gastos</b> .....	845
Comentario .....	845
1. Gastos contemplados.....	845
2. Contribuciones y cargas .....	846
3. Mejoras. Requisitos .....	846
<b>Art. 2218.— Duración de la inscripción</b> .....	847
Comentario .....	847

**CAPÍTULO 4**

**PRENDA**

*Por Fabián M. Loiza*

**SECCIÓN 1ª**

**DISPOSICIONES GENERALES**

<b>Art. 2219.— Concepto</b> .....	849
Comentario .....	849
1. Concepto de prenda. Objeto .....	849
2. Requisitos constitutivos.....	850
<b>Art. 2220.— Prenda con registro</b> .....	851
Comentario .....	851
1. Prenda sin desplazamiento o hipoteca mobiliaria. Remisión.....	851
<b>Art. 2221.— Posesión</b> .....	852
Comentario .....	852
1. Prenda: derecho real que se ejerce por la posesión .....	852
2. Acciones del acreedor prendario .....	853
<b>Art. 2222.— Oponibilidad</b> .....	853
Comentario .....	854
1. Prueba de la prenda .....	854



	Pág.
2. Especialidad del crédito y del objeto .....	855
<b>Art. 2223.— Prendas sucesivas</b> .....	855
Comentario .....	855
1. Prendas sucesivas.....	855
1.1. Constitución.....	855
1.2. Prioridad entre los distintos acreedores .....	856

**SECCIÓN 2ª**

**PRENDA DE COSAS**

<b>Art. 2224.— Prenda de cosa ajena</b> .....	856
Comentario .....	857
1. Prenda de cosa ajena. Derechos del acreedor .....	857
<b>Art. 2225.— Frutos</b> .....	857
Comentario .....	857
1. Régimen de los frutos de la cosa prendada.....	857
<b>Art. 2226.— Uso y abuso</b> .....	858
Comentario .....	858
1. Uso de la cosa y prohibición de abuso.....	858
2. Derechos del deudor frente al abuso del acreedor.....	859
<b>Art. 2227.— Gastos</b> .....	859
Comentario .....	860
1. Régimen de los gastos hechos por el acreedor .....	860
<b>Art. 2228.— Venta del bien empeñado</b> .....	860
Comentario .....	860
1. Venta como medida de conservación .....	860
2. Venta en subasta por otros acreedores .....	861
<b>Art. 2229.— Ejecución</b> .....	861
Comentario .....	862
1. Procedimiento para la ejecución .....	862
<b>Art. 2230.— Rendición de cuentas</b> .....	864
Comentario .....	864
1. Obligación del acreedor de rendir cuentas .....	864
<b>Art. 2231.— Documentos con derecho incorporado</b> .....	865
Comentario .....	865
1. Prenda de títulos valores. Remisión.....	865

**SECCIÓN 3ª**

**PRENDA DE CRÉDITOS**

<b>Art. 2232.— Créditos instrumentados</b> .....	866
Comentario .....	866

	Pág.
1. Prenda de créditos.....	866
1.1. Objeto. Principio general .....	866
1.2. Prenda de créditos sin "instrumentación" .....	868
2. Reglas aplicables .....	868
<b>Art. 2233.— Constitución</b> .....	868
Comentario .....	868
1. Requisitos de constitución .....	868
1.1. Notificación del contrato al deudor del crédito prendado .....	868
1.2. Entrega del documento donde se instrumenta el crédito o el documento que lo prueba .....	869
<b>Art. 2234.— Conservación y cobranza</b> .....	870
Comentario .....	870
1. Facultades y obligaciones del acreedor prendario .....	870
<b>Art. 2235.— Opción o declaración del constituyente</b> .....	871
Comentario .....	872
1. Crédito prendado sujeto a opción o declaración .....	872
<b>Art. 2236.— Participación en contrato con prestaciones recíprocas</b> .....	872
Comentario .....	872
1. Prenda de posición contractual .....	872
<b>Art. 2237.— Extinción</b> .....	873
Comentario .....	873
1. Extinción de la prenda.....	873
2. Efectos de la extinción de la prenda de créditos.....	874

**TÍTULO XIII**

**ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES**

*Por Leandro S. Picado y Ethel Humphreys*

**CAPÍTULO 1**

**DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA**

<b>Art. 2238.— Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan</b> .....	876
Comentario .....	877
1. Introducción. Defensa de las relaciones de poder .....	877
2. Fundamento de la protección .....	877
2.1. Teorías absolutas.....	877
2.2. Teorías relativas.....	877
2.3. Teorías eclécticas .....	878
3. Finalidad y ámbito de aplicación de las acciones posesorias.....	878
3.1. Noción de acción posesoria .....	878

	Pág.
3.2. Finalidad.....	879
3.3. Ámbito de aplicación.....	879
3.3.1. Turbación .....	879
3.3.2. Despojo o desposesión.....	880
4. Reglas comunes a todas las acciones posesorias.....	881
4.1. Objeto .....	881
4.2. Sujetos.....	881
4.3. Prescripción .....	882
4.4. Naturaleza.....	882
4.5. Prescindibilidad del título.....	882
4.6. Innecesariedad de buena fe.....	882
5. Acciones posesorias <i>stricto sensu</i> y acciones policiales .....	882
5.1. Código Civil derogado .....	882
5.2. Código Civil y Comercial.....	883
<b>Art. 2239.— Acción para adquirir la posesión o la tenencia .....</b>	<b>884</b>
Comentario .....	884
1. Interdicción de las vías de hecho. Las vías legales.....	884
2. Derecho a la posesión y derecho de poseer .....	884
3. Las vías legales referidas por el art. 2239.....	886
3.1. Acción por incumplimiento contractual.....	886
3.2. Interdicto de adquirir .....	886
3.3. Acción reivindicatoria .....	887
<b>Art. 2240.— Defensa extrajudicial.....</b>	<b>887</b>
Comentario .....	888
1. Defensa extrajudicial o privada de las relaciones de poder.....	888
2. Relaciones reales comprendidas en la norma. Legitimación activa ....	888
3. Requisitos para el ejercicio de la defensa extrajudicial.....	888
3.1. Que la relación de poder sufra ataques de violencia .....	888
3.2. Que los auxilios de la autoridad judicial o policial no pudieran llegar a tiempo.....	889
3.3. Inexistencia de intervalo de tiempo .....	889
3.4. Que no se excedan los límites de la legítima defensa .....	889
<b>Art. 2241.— Acción de despojo .....</b>	<b>889</b>
Comentario .....	890
1. La regulación en los códigos de procedimiento. Interdicto de reco- brar .....	890
1.1. Finalidad y ámbito de aplicación .....	890
1.2. Requisitos para su procedencia.....	890
1.3. Legitimados activos .....	891
1.4. Legitimados pasivos .....	891
1.5. Prueba.....	891
1.6. Trámite. Caducidad .....	891
1.7. Facultades judiciales.....	891

	Pág.
1.8. Transformación del interdicto de retener en interdicto de reco- brar. Ampliación de la demanda .....	892
<b>2. La regulación en el Código Civil y Comercial .....</b>	<b>892</b>
2.1. Acción de despojo.....	892
2.1.1. Noción. Finalidad de la acción de despojo .....	892
2.1.2. Ataques frente a los cuales procede .....	892
2.1.3. Objeto de la acción de despojo .....	893
2.1.4. Legitimados activos .....	893
2.1.5. Naturaleza de la acción. Legitimados pasivos .....	893
2.1.6. Acogimiento favorable de la demanda. Condena .....	894
2.1.7. Efectos de la sentencia.....	895
2.1.8. Despojo originado en actos de los poderes públicos.....	895
2.2. Acción de despojo por obra nueva y de mantener por amenaza de realización de una obra nueva.....	895
2.2.1. Noción de obra nueva.....	895
2.2.2. Naturaleza de la acción .....	896
2.2.3. Finalidad de la acción.....	897
2.2.4. Obra nueva o destrucción de una obra o construcciones existentes .....	897
2.2.5. Requisitos para la promoción de la acción .....	897
2.2.6. Facultades judiciales.....	898
3. Interdicto de obra nueva.....	898
3.1. Requisitos para su procedencia. Trámite. Caducidad .....	898
3.2. Legitimados activos .....	899
3.3. Legitimados pasivos .....	899
3.4. Facultades judiciales.....	899
<b>Art. 2242.— Acción de mantener la tenencia o la posesión .....</b>	<b>899</b>
Comentario .....	899
1. Regulación en el Código Procesal. Interdicto de retener .....	899
2. Regulación en el Código Civil y Comercial .....	900
2.1. Acción de mantener la tenencia o la posesión .....	900
2.1.1. Noción. Finalidad de la acción .....	900
2.1.2. Ataques frente a los cuales procede .....	900
2.1.3. Objeto de la acción .....	901
2.1.4. Legitimados activos .....	901
2.1.5. Legitimados pasivos .....	901
2.1.6. Acogimiento favorable de la demanda. Condena .....	901
2.1.7. Efectos de la sentencia.....	902
2.2. Acción de mantener por amenaza de obra nueva. Remisión.....	902
<b>Art. 2243.— Prueba .....</b>	<b>902</b>
Comentario .....	902
1. Introducción. Breve noticia sobre la diferencia entre petitorio y pose- sorio.....	902
2. Prueba en el juicio posesorio .....	903

	Pág.
2.1. Prueba en la acción de despojo .....	903
2.2. Prueba en la acción de mantener .....	904
2.3. Dudas sobre el titular de la relación de poder.....	904
2.3.1. Contacto con la cosa al tiempo de la lesión .....	904
2.3.2. Posesión o tenencia más antiguas .....	905
<b>Art. 2244.— Conversión</b> .....	905
Comentario .....	905
1. Conversión de la pretensión.....	905
<b>Art. 2245.— Legitimación</b> .....	907
Comentario .....	907
1. Legitimación activa en las acciones posesorias.....	907
1.1. Poseedores y tenedores .....	907
1.2. Coposeedores y cotenedores .....	907
<b>Art. 2246.— Proceso</b> .....	908
Comentario .....	908
1. Trámite procesal de las acciones posesorias .....	908
1.1. Regulación en el Código Procesal.....	908
1.2. Regulación en el Código Civil y Comercial.....	908

**CAPÍTULO 2**

**DEFENSAS DEL DERECHO REAL**

*Por Ethel Humphreys*

**SECCIÓN 1ª**

**DISPOSICIONES GENERALES**

<b>Art. 2247.— Acciones reales</b> .....	911
Comentario .....	911
1. Conceptos generales .....	911
2. Breves nociones históricas .....	912
3. La defensa de los derechos reales .....	913
4. El art. 2247, CCyCN .....	914
5. Las acciones reales y las acciones posesorias en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	915
6. La metodología del Código Civil y Comercial de la Nación.....	916
7. La imprescriptibilidad de las acciones reales .....	916
8. El Código Penal y los derechos reales.....	917
9. La protección de las acciones reales en el Código velezano.....	917
<b>Art. 2248.— Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita</b> ....	919
Comentario .....	919
1. La tipicidad de las acciones reales .....	919

	Pág.
<b>2. La finalidad de las acciones reales</b> .....	920
<b>3. El ámbito de aplicación</b> .....	920
<b>4. Los hechos que habilitan la interposición de las acciones reales</b> .....	922
<b>5. El <i>ius possidendi</i> y el <i>ius possessionis</i></b> .....	923
<b>Art. 2249.— Demanda y sentencia</b> .....	923
Comentario .....	923
<b>Art. 2250.— Daño</b> .....	924
Comentario .....	924
<b>Art. 2251.— Cotitulares. Cosa juzgada</b> .....	924
Comentario .....	925

**SECCIÓN 2ª**

**ACCIÓN REIVINDICATORIA**

<b>Art. 2252.— Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho</b> .....	926
<b>Art. 2253.— Objetos no reivindicables</b> .....	926
<b>Art. 2254.— Objetos no reivindicables en materia de automotores</b> .....	926
<b>Art. 2255.— Legitimación pasiva</b> .....	927
<b>Art. 2256.— Prueba en la reivindicación de inmuebles</b> .....	927
<b>Art. 2257.— Prueba en la reivindicación de muebles registrables</b> .....	927
<b>Art. 2258.— Prueba en la reivindicación de muebles no registrables</b> .....	928
<b>Art. 2259.— Derecho a reembolso</b> .....	928
<b>Art. 2260.— Alcance</b> .....	929
<b>Art. 2261.— Sentencia</b> .....	929
Comentario .....	929
1. Concepto de acción reivindicatoria.....	929
2. El objeto de la acción reivindicatoria .....	930
3. La legitimación pasiva en la acción reivindicatoria .....	930
4. El ámbito de aplicación .....	930
5. Los objetos comprendidos. Los objetos reivindicables .....	931
6. La prueba .....	931
7. La prueba en la acción reivindicatoria .....	932
8. Efectos de la sentencia .....	933
9. El derecho de reembolso .....	934
10. El límite de la acción reivindicatoria de las cosas muebles no registrables .....	934

**SECCIÓN 3ª**

**ACCIÓN NEGATORIA**

<b>Art. 2262.— Legitimación pasiva</b> .....	935
<b>Art. 2263.— Prueba</b> .....	935

	Pág.
Comentario .....	935
1. El concepto .....	935
2. El ámbito de aplicación .....	935
3. La legitimación pasiva en la acción negatoria .....	936
4. La prueba en la acción negatoria .....	936

**SECCIÓN 4ª**

**ACCIÓN CONFESORIA**

<b>Art. 2264.— Legitimación pasiva .....</b>	<b>936</b>
<b>Art. 2265.— Prueba .....</b>	<b>936</b>
Comentario .....	937
1. El concepto .....	937
2. La legitimación pasiva en la acción confesoria .....	937
3. La prueba en la acción confesoria .....	937

**SECCIÓN 5ª**

**ACCIÓN DE DESLINDE**

<b>Art. 2266.— Finalidad de la acción de deslinde.....</b>	<b>937</b>
<b>Art. 2267.— Legitimación activa y pasiva.....</b>	<b>937</b>
<b>Art. 2268.— Prueba y sentencia.....</b>	<b>938</b>
Comentario .....	938
1. Algunas consideraciones .....	938
2. Concepto de la acción de deslinde .....	939
3. Las normas procesales aplicables.....	939
4. La legitimación activa .....	939
5. La legitimación pasiva .....	939
6. La prueba .....	939
7. La sentencia .....	940
8. Los efectos de la sentencia .....	940

**CAPÍTULO 3**

**RELACIONES ENTRE LAS ACCIONES POSESORIAS  
Y LAS ACCIONES REALES**

*Por Ethel Humphreys*

<b>Art. 2269.— Prohibición de acumular .....</b>	<b>941</b>
<b>Art. 2270.— Independencia de las acciones .....</b>	<b>941</b>
<b>Art. 2271.— Suspensión de la acción real.....</b>	<b>941</b>
<b>Art. 2272.— Cumplimiento previo de condenas .....</b>	<b>941</b>
<b>Art. 2273.— Acciones por un mismo hecho .....</b>	<b>941</b>

	Pág.
<b>Art. 2274.— Acciones por distintos hechos.....</b>	<b>942</b>
<b>Art. 2275.— Turbaciones o desapoderamientos recíprocos.....</b>	<b>942</b>
<b>Art. 2276.— Hechos posteriores .....</b>	<b>942</b>
Comentario .....	942
1. El petitorio y el posesorio .....	942
2. La imposibilidad de acumulación de las acciones reales y posesorias .....	944
3. La independencia de las acciones .....	944
4. El vencido en el juicio posesorio.....	945