

1ª edición

ALBERTO J. BUERES DIRECCIÓN



Código Civil y Comercial de la Nación

y normas complementarias

Análisis doctrinal y jurisprudencial

4A

ARTÍCULOS 1882 - 2044

DERECHOS REALES

MARINA MARIANI DE VIDAL COORDINACIÓN

■ Autores: Beatriz A. Areán – Juan I. Bitar
Leandro R. N. Cossari – Nelson G. A. Cossari – José Fajre
Gabriela Iturbide – Daniel Luna – Christian R. Pettis
Javier H. Rosenbrock – Gabriel B. Ventura

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| CORTE SUPREMA BIBLIOTECA | |
| SIG. TOPOGRAFICA C6975 | INVENTARIO 138626 |

cuadro
comparativo
de normas

índice de voces



hammurabi

JOSE LUIS DEPALMA ♦ EDITOR

ÍNDICE GENERAL

Código Civil y Comercial de la Nación

Libro Cuarto

DERECHOS REALES

Título I

Disposiciones generales

Capítulo 1 — Principios comunes

| | |
|--|----|
| Art. 1882. Concepto. § 1. La definición de derecho real. a) Poder jurídico. b) Estructura legal. c) Ejercicio directo sobre su objeto en forma autónoma. d) <i>ius preferendi</i> e <i>ius persequendi</i> | 25 |
| Art. 1883. Objeto. § 1. El objeto del derecho real. § 2. Derechos reales sobre cosas. § 3. Derechos reales sobre derechos. § 4. Derechos reales sobre partes de cosas | 31 |
| Art. 1884. Estructura. § 1. Creación por ley. § 2. La estructura legal. § 3. La nulidad del derecho que no respeta la creación por ley o la estructura legal | 36 |
| Art. 1885. Convalidación. § 1. Nulidad y saneamiento. § 2. La convalidación. Falta de legitimación del disponente. § 3. La convalidación en los derechos patrimoniales. § 4. La convalidación en la hipoteca | 40 |
| Art. 1886. Persecución y preferencia. § 1. La oponibilidad de los derechos. § 2. El derecho de preferencia. § 3. Nuestra particular apreciación del <i>ius preferendi</i> . La prelación temporal. § 4. El derecho de persecución | 43 |
| Art. 1887. Enumeración. § 1. Enumeración de los derechos reales. § 2. El derecho real y la seguridad jurídica. § 3. Los nuevos derechos reales incorporados. Algunas críticas al dispositivo | 49 |
| Art. 1888. Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. § 1. El derecho real sobre cosa propia. § 2. El <i>fundamentum divisionis</i> de la clasificación. § 3. El derecho real de superficie es siempre derecho real sobre cosa propia. § 4. Importancia de la clasificación | 52 |

- Art. 1889. Derechos reales principales y accesorios.** § 1. Derechos principales o accesorios. § 2. Repercusión jurídica de la clasificación ----- 56
- Art. 1890. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables.** § 1. El avance de la registración en el derecho actual. § 2. Distintos criterios tenidos en cuenta para generar derechos reales registrables. a) El valor económico. b) Cosas riesgosas. c) La inmaterialidad de su objeto. d) Automovilidad. § 3. Trascendencia de la clasificación. § 4. Cosas y bienes registrables ----- 57
- Art. 1891. Ejercicio por la posesión o por actos posesorios.** § 1. La posesión como ejercicio de los derechos reales. § 2. Los actos posesorios. § 3. Concepto de acto posesorio. a) Hecho voluntario. b) Modificación física. c) Contacto. d) Ánimo de dueño ----- 62

**Capítulo 2 — Adquisición, transmisión, extinción
y oponibilidad**

- Art. 1892. Título y modos suficientes.** § 1. La dinámica de la constitución de los derechos reales. § 2. Título y modo. § 3. El modo. § 4. Modos originarios y derivados. § 5. El título. § 6. El título suficiente. § 7. La «titularidad» de los derechos reales. a) Titularidad cartular o instrumental. b) Titularidad registral. c) Titularidad real. § 8. Titularidad real y titularidad material. § 9. Clases de títulos según los modos que complementan la adquisición. a) Causa específica. b) Causas genéricas. § 10. Esquema gráfico. § 11. La tradición como modo. § 12. Distintas modalidades de tradición. La *traditio cartae*. § 13. Las tradiciones abreviadas. § 14. La tradición en las servidumbres activas. § 15. El modo en los bienes con registración constitutiva. § 16. Las adquisiciones por causa de muerte ----- 66
- Art. 1893. Inoponibilidad.** § 1. La publicidad suficiente. § 2. Incidencia de la buena o mala fe. § 3. El tercero interesado en materia de publicidad registral. El tercero registral. § 4. El tercero interesado en materia de publicidad posesoria. § 5. Conflicto entre la publicidad posesoria y la registral ----- 83
- Art. 1894. Adquisición legal.** § 1. Supuestos de adquisiciones *ex lege*. § 2. Accesorios indispensables de uso común de varios inmuebles. § 3. Muros, cercos y fosos en los casos de cerramiento forzoso. § 4. El derecho real de habitación del cónyuge y del conviviente. § 5. Los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe ----- 91
- Art. 1895. Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente.** § 1. Antecedentes históricos. § 2. Examen del texto del art. 1895, párr. 1º. § 3. Naturaleza jurídica de la adquisición emergente del párr. 1º del art. 1895. § 4. Requisitos. a) Posesión. b) Buena fe. • Buena fe y cosas muebles registrables. c) Título oneroso. d) Cosa mueble no hurtada ni perdida. § 5. Derechos reales que pueden ser adquiridos por este medio. § 6. Reivindicación de cosas hurtadas, robadas o perdidas. § 7. Régimen de las cosas muebles registrables. § 8. Cosas respecto de las cuales no es posible invocar la adquisición legal del derecho real. a) Cosas del dominio público. b) Accesorios de un inmueble reivindicado. c) Títulos valores. d) Las universalidades. e) Cosas robadas, perdidas o abandonadas. f) Privilegio del crédito laboral ----- 95
- Art. 1896. Prohibición de constitución judicial.** § 1. Prohibición de constitución judicial de los derechos reales ----- 106
- Art. 1897. Prescripción adquisitiva.** § 1. La prescripción. § 2. Prescripción adquisitiva. § 3. Naturaleza jurídica. § 4. Fundamentos. § 5. Sujetos de la prescripción adquisiti-

- va. a) Quiénes pueden prescribir. 1. Personas humanas. 2. Personas jurídicas. 3. El Estado. 4. La Iglesia. b) Contra quiénes se puede prescribir. 1. Personas humanas y jurídicas. 2. El Estado. I. Posibilidad de dejar sin efecto la prescriptibilidad de las tierras del dominio privado del Estado. II. Leyes de regularización del dominio. III. Desafectación. IV. Incompatibilidad entre adquirir por expropiación y por usucapión. 3. La Iglesia. § 6. Derechos reales usucapibles ----- 108
- Art. 1898. Prescripción adquisitiva breve.** § 1. Clases de usucapión inmobiliaria. § 2. Usucapión breve. § 3. Usucapión breve de inmuebles. a) Plazo. b) Efectos. § 4. Usucapión breve de cosas muebles. a) Cosas muebles no registrables. b) Automotores. 1. Existencia de inscripción registral a favor del usucapiente. 2. Debe tratarse de un automotor robado o hurtado. 3. La posesión debe ser de buena fe y continua. 4. Transcurso del plazo de dos años. c) Buques. d) Aeronaves ----- 126
- Art. 1899. Prescripción adquisitiva larga.** § 1. Usucapión larga. § 2. Usucapión larga de inmuebles. a) Caracteres de la posesión. b) No se exige justo título ni buena fe. § 3. El juicio de usucapión. a) El trámite del juicio hasta la sanción de la ley 14.159. b) La sanción de la ley 14.159. c) La sanción del *decr.-ley 5756/58*. d) El juicio de usucapión en la actualidad. 1. Naturaleza de la acción. 2. Legitimación activa. 3. Legitimación pasiva. 4. La intervención del Estado. 5. Juez competente. 6. Fuero de atracción. 7. Litisconsorcio. 8. La mediación. 9. La demanda. 10. El traslado de la demanda. 11. Contestación de la demanda. 12. La prueba. I. Hechos que deben probarse. II. La prueba de la interversión del título. III. Actos posesorios. IV. Medios de prueba. a. Documental. b. Confesional. c. Testimonial. d. Otros medios de prueba. 13. La sentencia. 14. La usucapión como defensa. § 4. Usucapión larga de muebles. a) El supuesto del poseedor de mala fe. b) El caso del adquirente a título gratuito. c) Forma de hacer valer la prescripción. § 5. El caso del poseedor que ha recibido la posesión del titular que tiene la cosa registrada a su nombre o de un sucesor a título particular. § 6. Usucapión de sepulcros. a) Controversia acerca de la usucapibilidad. b) El trámite del juicio. c) La prueba. d) La sentencia ----- 137
- Art. 1900. Posesión exigible.** § 1. Caracteres de la posesión apta para la usucapión ----- 178
- Art. 1901. Unión de posesiones.** § 1. Accesión de posesiones. a) Sucesores a título universal. b) Sucesores a título singular ----- 179
- Art. 1902. Justo título y buena fe.** § 1. Justo título. § 2. Requisitos del justo título. § 3. Exclusión del título nulo por defecto formal. § 4. La buena fe. a) Prueba de la buena fe. b) Momento en que debe existir la buena fe ----- 183
- Art. 1903. Comienzo de la posesión.** § 1. Comienzo de la posesión. § 2. Efecto retroactivo de la sentencia ----- 192
- Art. 1904. Normas aplicables.** § 1. Metodología en materia de prescripción ----- 192
- Art. 1905. Sentencia de prescripción adquisitiva.** § 1. El carácter contencioso del proceso. § 2. La sentencia de prescripción adquisitiva. § 3. Ausencia de efecto retroactivo de la sentencia. § 4. La anotación de litis. § 5. La registración de la sentencia. § 6. Necesidad de la inscripción registral de la sentencia ----- 194
- Art. 1906. Transmisibilidad.** § 1. Transmisibilidad de los derechos. § 2. Las excepciones a la transferibilidad. § 3. Consecuencias de la transmisibilidad respecto de la usucapión. § 4. Consecuencias de la transmisibilidad respecto de la subasta ----- 203
- Art. 1907. Extinción.** § 1. Extinción de los derechos reales. § 2. Extinción absoluta y relativa ----- 207

| Título II | |
|--|-----|
| Posesión y tenencia | |
| Capítulo 1 — Disposiciones generales | |
| Art. 1908. Enumeración. § 1. Relaciones de poder. § 2. Relaciones de poder legítimas o ilegítimas. § 3. <i>Ius possessionis e ius possidendi</i> . § 4. Especies de relaciones de poder. § 5. Relaciones omitidas | 210 |
| Arts. 1909/10. Posesión. Tenencia. § 1. Posesión. Su importancia. § 2. Elementos de la posesión. a) Pensamiento de Savigny. b) Pensamiento de Ihering. § 3. La cuestión en el Código Civil derogado. § 4. La cuestión en el Código Civil y Comercial. a) <i>Corpus</i> . b) <i>Animus domini</i> . § 5. Naturaleza jurídica de la posesión. § 6. Tenencia | 213 |
| Art. 1911. Presunción de poseedor o servidor de la posesión. § 1. Régimen anterior. § 2. Presunción de posesión. Sistema del Código Civil y Comercial. § 3. Servidores de la posesión | 218 |
| Art. 1912. Objeto y sujeto plural. § 1. Objeto de la relación de poder. § 2. Cosas fuera del comercio. § 3. Relaciones sobre una parte material de la cosa. § 4. Cuasiposesión. § 5. Sujeto de la relación | 220 |
| Art. 1913. Concurrencia. § 1. Carácter exclusivo | 225 |
| Art. 1914. Presunción de fecha y extensión. § 1. Presunciones fundadas en título. § 2. El título a los efectos de las presunciones que se consagran | 225 |
| Art. 1915. Interversión. § 1. Principio de inmutabilidad. § 2. Interversión del título | 226 |
| Art. 1916. Presunción de legitimidad. § 1. Legitimidad e ilegitimidad de la relación de poder. § 2. Presunción de legitimidad. § 3. Posesión ejercida con sustento en un boleto de compraventa | 228 |
| Art. 1917. Innecesariedad de título. § 1. El título de la relación de poder | 230 |
| Art. 1918. Buena fe. § 1. La buena fe como principio general del derecho. § 2. La buena fe y mala fe en las relaciones de poder. § 3. La buena o mala fe en las personas jurídicas. § 4. La buena o mala fe en la coposesión o cotenencia | 230 |
| Art. 1919. Presunción de buena fe. § 1. Presunción de buena fe. § 2. Presunción de mala fe. a) Título de nulidad manifiesta. b) Persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas. c) Ganado mayor marcado o ganado menor señalado mediante diseño registrado por otra persona. § 3. Carácter de la presunción de mala fe | 234 |
| Art. 1920. Determinación de buena o mala fe. § 1. Momento en que queda configurada la buena o mala fe. § 2. Duda sobre el comienzo de la mala fe. § 3. Inmutabilidad de la calidad de la relación de poder | 236 |
| Art. 1921. Posesión viciosa. § 1. Posesión viciosa. § 2. Vicios de la posesión. § 3. Relatividad de los vicios | 238 |
| Capítulo 2 — Adquisición, ejercicio, conservación y extinción | |
| Art. 1922. Adquisición de poder. § 1. Voluntariedad. § 2. Capacidad. § 3. Contacto o posibilidad de contacto | 240 |
| Arts. 1923/24. Modos de adquisición. Tradición. § 1. Modos de adquisición de las relaciones de poder. § 2. Adquisición originaria. § 3. Adquisición derivada. a) Tradición. b) <i>Traditio brevi manu</i> . c) <i>Constitutio posesorio</i> | 242 |

| Art. 1925. Otras formas de tradición. § 1. Tradición de cosas muebles. § 2. Tradición por entrega de documentos. § 3. Tradición por cuenta y orden de otros | 247 |
|---|-----|
| Art. 1926. Relación de poder vacua. § 1. Relación vacua. § 2. Fundamento de la exigencia legal | 249 |
| Art. 1927. Relación de poder sobre universalidad de hecho. § 1. Universalidad de hecho. § 2. Relación de poder sobre una universalidad de hecho. § 3. Reivindicación de una universalidad de hecho | 250 |
| Art. 1928. Actos posesorios. § 1. Carácter de la enunciación. § 2. Actos posesorios. § 3. Pago de impuestos. § 4. Actos de mera tolerancia. § 5. Actos de mera facultad | 251 |
| Arts. 1929/30. Conservación. Presunción de continuidad. § 1. Principio de conservación. § 2. Presunción de continuidad | 254 |
| Art. 1931. Extinción. § 1. Metodología del Código Civil y Comercial. § 2. Pérdida de la relación de poder. § 3. Pérdida por extinción de la cosa. § 4. Pérdida por la privación de la cosa. Desapoderamiento. § 5. Pérdida por la privación de la cosa. Usurpación clandestina. § 6. Pérdida por la privación de la cosa. Interversión del título. § 7. Pérdida por imposibilidad física perdurable de su ejercicio. § 8. Pérdida por desaparición de la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida. § 9. Pérdida por abandono expreso y voluntario de la cosa. § 10. Pérdida por tradición que se hizo de la cosa | 255 |
| Capítulo 3 — Efectos de las relaciones de poder | |
| Arts. 1932/33. Derechos inherentes a la posesión. Deberes inherentes a la posesión. § 1. Metodología del Código Civil y Comercial. § 2. Precisión terminológica. § 3. Derechos inherentes a las relaciones de poder. a) Ejercicio de las servidumbres. b) Respeto de los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III. § 4. Deberes inherentes a las relaciones de poder. a) Restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla. b) Respetar las cargas reales. c) Respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa. d) Respetar los límites impuestos al dominio de la cosa | 259 |
| Art. 1934. Frutos y mejoras. § 1. Concepto de fruto. § 2. Clases de frutos. § 3. Frutos percibidos y pendientes. § 4. Concepto de mejora. § 5. Clases de mejoras. a) Mejoras necesarias. b) Mejoras de mero mantenimiento. c) Mejoras útiles. d) Mejoras suntuarias | 262 |
| Art. 1935. Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe. § 1. Adquisición de frutos. § 2. Momento en que debe apreciarse la buena fe. § 3. Posesión de buena fe. § 4. Posesión de mala fe. § 5. Productos | 264 |
| Art. 1936. Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe. § 1. Responsabilidad por pérdida o deterioro de la cosa. § 2. Posesión de buena fe. § 3. Posesión de mala fe. § 4. Posesión viciosa | 266 |
| Art. 1937. Transmisión de obligaciones al sucesor. § 1. Obligaciones reales. § 2. Régimen de responsabilidad | 268 |
| Art. 1938. Indemnización y pago de mejoras. § 1. Régimen de las mejoras. a) Mejoras de mero mantenimiento. b) Mejoras suntuarias. c) Mejoras necesarias. d) Mejoras útiles. e) Mejoras naturales | 269 |
| Art. 1939. Efectos propios de la posesión. § 1. Régimen anterior. § 2. Efectos de la posesión. Enunciación. § 3. Adquisición legal de derechos reales sobre cosas mue- | |

| | |
|---|-----|
| bles. § 4. Prescripción adquisitiva. § 5. Pago de impuestos, tasas y contribuciones. § 6. Obligación de cerramiento. § 7. Otros supuestos | 271 |
| Art. 1940. Efectos propios de la tenencia. § 1. Efectos de la tenencia. a) Deber de conservación. b) Deber de información. c) Deber de restitución | 273 |

Título III

Dominio

Capítulo 1 — Disposiciones generales

| | |
|---|-----|
| Art. 1941. Dominio perfecto. § 1. Concepto y algunas definiciones del dominio. § 2. Etimología de la palabra. § 3. La definición legal. § 4. Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación. La definición actual. § 5. Caracteres del dominio. § 6. Presunción de perfección | 275 |
| Art. 1942. Perpetuidad. § 1. La perpetuidad del dominio. Normativa anterior. § 2. Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación. § 3. La perpetuidad del dominio por su duración ilimitada en el tiempo. § 4. La no extinción del dominio por el no uso o ejercicio | 279 |
| Art. 1943. Exclusividad. § 1. La exclusividad. Normativa anterior. § 2. Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación | 281 |
| Art. 1944. Facultad de exclusión. § 1. Normativa anterior y normativa del Código Civil y Comercial de la Nación. Carácter excluyente del dominio | 282 |
| Art. 1945. Extensión. § 1. Extensión objetiva del dominio. § 2. Normativa anterior. § 3. Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación. § 4. Extensión vertical. § 5. Extensión de la propiedad al subsuelo. § 6. Extensión de la propiedad al espacio aéreo. § 7. Extensión del dominio a los accesorios. § 8. Extensión del dominio a los frutos y a los productos | 283 |
| Art. 1946. Dominio imperfecto. § 1. El dominio imperfecto. § 2. Alcances de la reforma | 290 |

Capítulo 2 — Modos especiales de adquisición del dominio

Sección 1ª — Apropiación

| | |
|--|-----|
| Art. 1947. Apropiación. § 1. Adquisición de un derecho. § 2. Clasificación de los modos de adquisición de los derechos reales. a) Modos originarios y derivados. b) Clasificaciones de los modos de adquisición derivados. § 3. Modos especiales de adquisición del dominio. § 4. Apropiación. § 5. Requisitos para adquirir el dominio por apropiación. § 6. Cosas susceptibles de adquisición por apropiación. a) Cosas abandonadas. 1. Requisitos para que exista una cosa abandonada. 2. Cosas abandonadas a favor de determinadas personas. b) El agua pluvial. 1. Propiedad de las aguas pluviales que caen o entran en heredades privadas. 2. Aguas pluviales caídas en lugares públicos. 3. Adopción de la teoría de la apropiación | 293 |
| Art. 1948. Caza. § 1. Apropiación de los animales que son el objeto de la caza. a) Los animales salvajes. b) Adquisición del dominio del animal. c) Lugares donde se puede cazar. d) El poder de policía del Estado | 303 |
| Art. 1949. Pesca. § 1. Pesca. a) Lugares de pesca. b) Régimen legal de la pesca | 308 |
| Art. 1950. Enjambres. § 1. Enjambres | 311 |

Sección 2ª — Adquisición de un tesoro

| | |
|--|-----|
| Art. 1951. Tesoro. § 1. Tesoros. § 2. Requisitos que deben concurrir para que haya tesoro | 312 |
| Art. 1952. Descubrimiento de un tesoro. § 1. Personas que tienen derecho a buscar tesoros. a) El dueño. b) Los titulares de los demás derechos reales que se ejercen por medio de la posesión. § 2. El descubrimiento del tesoro. § 3. La casualidad del hallazgo | 316 |
| Art. 1953. Derechos del descubridor. § 1. Derechos del descubridor y del dueño del inmueble. § 2. Prueba de la propiedad del tesoro. § 3. El predio debe restituirse en el estado en que se hallaba. § 4. Tesoro hallado en un inmueble hipotecado o dado en anticresis | 319 |
| Art. 1954. Búsqueda por el propietario de un tesoro. § 1. Búsqueda del tesoro que se dice propio | 322 |

Sección 3ª — Régimen de cosas perdidas

| | |
|---|-----|
| Art. 1955. Hallazgo. § 1. Hallazgo de cosas perdidas. § 2. Concepto de cosas perdidas. § 3. Supuesto de duda sobre si la cosa es abandonada o perdida. § 4. Situación del hallador. § 5. Procedimiento que debe seguirse ante el hallazgo de una cosa perdida. a) Caso en que el dueño es conocido. 1. El conocimiento o la posibilidad de conocer al dueño. 2. El modo de hacer conocer el hallazgo. b) Caso en que el dueño no es conocido | 323 |
| Art. 1956. Recompensa y subasta. § 1. Derechos del hallador y del dueño. a) Gastos. b) Recompensa. § 2. Liberación por el abandono. § 3. Pautas para determinar el monto de la recompensa. § 4. El trámite del juicio. § 5. Procedimiento a seguir según se presente o no el dueño. a) Dueño que se presenta antes de realizada la subasta. b) Dueño que no se presenta. § 6. Anticipación de la subasta. § 7. Derecho del dueño después de la subasta | 330 |

Sección 4ª — Transformación y accesión de cosas muebles

| | |
|--|-----|
| Art. 1957. Transformación. § 1. Especificación o transformación. a) Concepto y naturaleza jurídica. b) Requisitos. c) Adjudicación del dominio. § 2. Distintos casos que pueden presentarse. a) Transformador de buena fe cuando la cosa no puede volver a su estado anterior. b) Transformador de mala fe cuando la cosa no puede volver a su estado anterior. c) Transformador de buena fe cuando la cosa puede volver a su estado anterior. d) Transformador de mala fe cuando la cosa puede volver a su estado anterior | 339 |
| Art. 1958. Accesión de cosas muebles. § 1. Accesión. § 2. Accesión de cosas muebles. § 3. Adjuncción, mezcla y confusión. | 344 |

Sección 5ª — Accesión de cosas inmuebles

| | |
|---|-----|
| Arts. 1959/60. Aluvión. Cauce del río. § 1. Aluvión. a) Concepto. b) Casos de aluvión. § 2. Condiciones para la adquisición del aluvión. a) El fundo debe lindar con aguas durmientes o corrientes. b) El aluvión no debe ser consecuencia de obras realizadas por el hombre. c) El terreno de aluvión debe estar definitivamente formado. § 3. Caso que no constituye aluvión. § 4. A quién pertenece la propiedad del aluvión. § 5. Aluvión formado a lo largo de varias heredades | 346 |
| Art. 1961. Avulsión. § 1. Avulsión. a) Concepto. b) Requisitos de la avulsión. 1. Intervención de una fuerza súbita. 2. Cosas susceptibles de adherencia natural. 3. Fuerza súbi- | |

| | |
|---|-----|
| ta de las aguas o de otra fuerza natural. 4. Dimensiones de la cosa. 5. Terrenos a los que puede adherirse la cosa. c) Derechos del dueño. d) Momento en que se consuma la adquisición. e) La prescripción de seis meses. § 2. Situación del dueño del fundo acrecido. § 3. La denominada acción interrogatoria | 354 |
| Art. 1962. Construcción, siembra y plantación. § 1. Construcción, siembra y plantación. § 2. Los distintos supuestos que pueden presentarse. a) Construcción, siembra y plantación en inmueble propio con materiales ajenos. 1. Constructor de buena fe. 2. Constructor de mala fe. 3. Posibilidad de reivindicación. b) Construcción, siembra y plantación en inmueble ajeno con materiales propios. 1. Constructor de buena fe. 2. Constructor de mala fe. § 3. Mala fe de ambas partes. § 4. Empleo de materiales ajenos en fundo ajeno | 359 |
| Art. 1963. Invasión de inmueble colindante. § 1. Construcción en inmueble propio invadiendo el inmueble colindante. § 2. Invasor de buena fe. a) Obligación de respetar lo construido si no ha habido oposición inmediata. b) Pago del valor de la parte invadida. c) Otros perjuicios indemnizables. d) Posibilidad de reclamar la adquisición total. e) Si el invasor no indemniza, puede ser obligado a demoler lo construido. § 3. Invasor de mala fe | 367 |

Capítulo 3 — Dominio imperfecto

| | |
|--|-----|
| Art. 1964. Supuestos de dominio imperfecto. § 1. Clasificación del dominio imperfecto. § 2. Interpretación del nuevo régimen | 373 |
| Art. 1965. Dominio revocable. § 1. Concepto de dominio revocable. § 2. Diferencias con el dominio fiduciario. § 3. Sujetos. § 4. Duración máxima. § 5. Alcances de la reforma | 374 |
| Art. 1966. Facultades. § 1. Interpretación de la norma. § 2. Alcances de la reforma | 377 |
| Art. 1967. Efecto de la revocación. § 1. Principio general en materia de revocación del dominio. § 2. Excepciones al principio general. § 3. Alcances de la reforma | 377 |
| Art. 1968. Readquisición del dominio perfecto. § 1. Readquisición del dominio. § 2. Alcances de la reforma | 380 |
| Art. 1969. Efectos de la retroactividad. § 1. Interpretación de la norma | 381 |

Capítulo 4 — Límites al dominio

| | |
|--|-----|
| Art. 1970. Normas administrativas. § 1. Análisis comparativo y aproximación a la figura. § 2. Determinación negativa del contenido del dominio. § 3. Diferencias con las servidumbres. § 4. Limitaciones del dominio desde el ámbito del derecho administrativo. § 5. Limitaciones del dominio desde el ámbito del Código Civil y Comercial. a) Limitaciones a la disposición jurídica. b) Limitaciones a la disposición material | 381 |
| Art. 1971. Daño no indemnizable. § 1. Análisis comparativo y aproximación a la figura | 387 |
| Art. 1972. Cláusulas de inenajenabilidad. § 1. Análisis comparativo y aproximación a la figura. a) Actos a título oneroso. b) Actos a título gratuito. § 2. Inenajenabilidad en el condominio y en la comunidad hereditaria. § 3. Estatus de los bienes sujetos a cláusulas de inenajenabilidad. § 4. Breve noción acerca de las llamadas «inhibiciones voluntarias» | 388 |

| | |
|---|-----|
| Art. 1973. Inmisiones. § 1. Inmisiones. a) Etapas. b) La resignificación de las normas de derecho privado a la luz de las nuevas realidades. c) Concepto. § 2. Distintos tipos de inmisión. a) Inmisiones inmediatas y mediatas. b) Inmisiones directas e indirectas. c) Injerencias negativas. d) Inmisiones ideales. § 3. La regulación de las inmisiones indirectas. § 4. Caracteres de las inmisiones indirectas. a) Materialidad. b) La invasión a la esfera de exclusión ajena. c) Mediatividad. d) Continuidad. e) Originada en el hecho del hombre. f) Sus agentes son inasibles. g) Otras supuestas características. 1. No es necesario que guarden relación con el disfrute del fundo. 2. No es necesario que las inmisiones causen un daño. § 5. Los agentes inmisivos. § 6. Intereses tutelados. a) La tensión entre los derechos de uso o goce de los vecinos. b) Derecho de propiedad y derecho al ambiente sano del vecino. c) Derecho de propiedad y derecho a la salud del vecino. d) Derecho a la propiedad y el derecho a la intimidad domiciliaria. 1. Caso «López Ostra». 2. Caso «Guerra». 3. Caso «Hatton». 4. Caso «Pilar Moreno». 5. Caso «Surugiu». § 7. Ámbito espacial. a) ¿Solo están incluidas las actividades realizadas en inmuebles? b) ¿Qué debe entenderse por vecindad? c) ¿Debe realizarse la actividad dentro del inmueble? § 8. Criterios para dirimir cuándo deben ser captadas las inmisiones por el derecho. a) Absolutez y la exclusividad del dominio: límites al deber de soportar. 1. La <i>immissio</i> . 2. Actos emulativos. 3. La normal tolerancia. 4. El uso normal. b) Consecuencias de la preeminencia legislativa dada a una u otra teoría. § 9. La normal tolerancia. a) Las condiciones de lugar. b) ¿Cuál es la medida de la normal tolerancia? c) ¿Qué papel juega la receptividad personal? § 10. Irrelevancia de la autorización administrativa. § 11. Facultades judiciales ante las inmisiones que exceden la normal tolerancia. a) Remoción de la causa de la molestia o su cesación. b) Indemnización. 1. El perjuicio material sufrido por la propiedad. 2. Disminución del valor locativo de la propiedad. 3. La disminución del valor venal de la propiedad. 4. El daño moral. § 12. La acumulación del cese o remoción de la causa y los daños. a) La cuestión en el art. 2618 reformado por la ley 17.711. b) La nueva norma. § 13. Factor de atribución. § 14. Factores a ponderar por el juez. a) El uso regular de la propiedad. b) La prioridad en el uso. c) Las exigencias de la producción y el interés general. § 15. Naturaleza jurídica de la responsabilidad por el acto inmisivo. a) El criterio de <i>Josserand</i> . 1. Actos ilegales. 2. Actos abusivos. 3. Actos excesivos. b) La influencia de <i>Josserand</i> en la doctrina nacional. c) La doble naturaleza del acto inmisivo. 1. Inmisiones lícitas. 2. La inmisión abusiva. § 16. Legitimación activa y pasiva | 394 |
| Art. 1974. Camino de sirga. § 1. Concepto e importancia de la figura. § 2. Análisis comparativo. § 3. Facultades y limitaciones del dueño del inmueble colindante. § 4. Naturaleza jurídica. a) Dominio público. b) Servidumbre administrativa. c) Límite al dominio | 454 |
| Art. 1975. Obstáculo al curso de las aguas. § 1. Concepto y alcance de la figura | 457 |
| Art. 1976. Recepción de agua, arena y piedras. § 1. Concepto y alcance de la figura | 459 |
| Art. 1977. Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra. § 1. Concepto y alcance de la figura | 460 |
| Art. 1978. Vistas. § 1. Concepto y clases. § 2. Alcance de la figura | 462 |
| Art. 1979. Luces. § 1. Concepto y alcance de la figura | 463 |
| Art. 1980. Excepción a distancias mínimas. § 1. Alcance de la disposición | 464 |
| Art. 1981. Privación de luces o vistas. § 1. Alcance de la disposición | 464 |

| | |
|---|-----|
| Art. 1982. Árboles, arbustos u otras plantas. § 1. Alcance de la disposición. § 2. Ramas y raíces | 465 |
|---|-----|

**Título IV
Condominio**

Capítulo 1 — Disposiciones generales

| | |
|---|-----|
| Art. 1983. Condominio. § 1. Naturaleza controvertida de la figura. a) El derecho romano. b) Los glosadores y el derecho germánico. § 2. Comunidad y condominio. § 3. Comunidad de los derechos reales. § 4. Condominio. • Caracteres del condominio. 1. Pluralidad de sujetos. 2. Unidad de objeto. 3. Ausencia de una cuota material. § 5. Caso de duda sobre el valor de la parte. § 6. Fuentes del condominio. a) El contrato. b) Un acto de última voluntad. c) La prescripción | 467 |
| Art. 1984. Aplicaciones subsidiarias. § 1. Aplicaciones subsidiarias de las normas a otras figuras | 474 |
| Art. 1985. Destino de la cosa. § 1. El destino de la cosa común | 475 |
| Art. 1986. Uso y goce de la cosa. § 1. Uso y goce de la cosa común respetando el destino y el derecho de los demás. § 2. Subsistencia del mismo régimen en la actualidad | 475 |
| Art. 1987. Convenio de uso y goce. § 1. Convenios entre los condóminos | 477 |
| Art. 1988. Uso y goce excluyente. § 1. Consecuencias derivadas del uso y goce excluyente | 478 |
| Art. 1989. Facultades con relación a la parte indivisa. § 1. Condominio sin indivisión forzosa. § 2. Facultades de los condóminos respecto de la parte indivisa. § 3. Enajenar la cosa en la medida de la parte indivisa. § 4. Gravar la cosa en la medida de la parte indivisa. § 5. Derecho de los acreedores | 482 |
| Art. 1990. Disposición y mejoras con relación a la cosa. § 1. Facultades de los condóminos sobre la cosa común. § 2. Facultad de realizar mejoras necesarias y útiles | 486 |
| Art. 1991. Gastos. § 1. Contribución a los gastos de conservación y reparación | 487 |
| Art. 1992. Deudas en beneficio de la comunidad. § 1. Deudas contraídas en beneficio de la comunidad. § 2. Casos que pueden presentarse | 489 |

Capítulo 2 — Administración

| | |
|--|-----|
| Art. 1993. Imposibilidad de uso y goce en común. § 1. Administración de la cosa común | 490 |
| Art. 1994. Asamblea. § 1. La asamblea de condóminos. § 2. Citación de los condóminos. § 3. Cómputo de la mayoría. § 4. Decisiones que pueden adoptarse | 491 |
| Art. 1995. Frutos. § 1. Proporción para la división de los frutos | 494 |

Capítulo 3 — Condominio sin indivisión forzosa

Sección Única — Partición

| | |
|--|-----|
| Art. 1996. Reglas aplicables. § 1. Aplicación de las normas sobre división de las sucesiones | 495 |
| Art. 1997. Derecho a pedir la partición. § 1. Derecho de solicitar la partición | 496 |
| Art. 1998. Adquisición por un condómino. § 1. Supuesto en que un condómino deviene propietario exclusivo de toda la cosa | 498 |

**Capítulo 4 — Condominio con indivisión forzosa
temporaria**

| | |
|---|-----|
| Art. 1999. Renuncia a la acción de partición. § 1. Suspensión de la partición pactada por los condóminos | 499 |
| Art. 2000. Convenio de suspensión de la partición. § 1. Convenio de suspensión de la partición | 500 |
| Art. 2001. Partición nociva. § 1. El supuesto de nocividad de la partición | 501 |
| Art. 2002. Partición anticipada. § 1. Posibilidad de anticipar la partición en las cláusulas de indivisión impuestas por la ley 14.394. § 2. La partición anticipada en la actualidad | 504 |
| Art. 2003. Publicidad de la indivisión o su cese. § 1. Régimen de publicidad | 505 |

**Capítulo 5 — Condominio con indivisión forzosa
perdurable**

Sección 1ª — Condominio sobre accesorios indispensables

| | |
|---|-----|
| Arts. 2004/05. Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables. Uso de la cosa común. § 1. Condominio sobre accesorios indispensables. § 2. Uso de la cosa común | 505 |
|---|-----|

Sección 2ª — Condominio sobre muros, cercos y fosos

| | |
|--|-----|
| Art. 2006. Muro, cerco o foso. § 1. Distintas clases de paredes o muros. a) Muro lindero, separativo o divisorio. b) Muro encaballado. c) Muro contiguo. d) Muro medianero. e) Muro privativo o exclusivo. f) Muro de cerramiento. g) Muro de elevación. h) Muro enterrado | 508 |
| Arts. 2007/08. Cerramiento forzoso urbano. Muro de cerramiento forzoso. § 1. El cerramiento forzoso. § 2. El cerramiento forzoso urbano. a) Lugares en que se aplica. b) El cerramiento como facultad y deber simultáneamente. c) Requisitos que debe reunir el muro | 510 |
| Art. 2009. Adquisición de la medianería. § 1. Adquisición de la medianería respecto de la pared de cerramiento. a) Pared de cerramiento contigua. b) Pared de cerramiento encaballada. § 2. Trascendencia de la reforma | 515 |
| Art. 2010. Presunciones. § 1. Prueba en materia de medianería. § 2. Presunciones. a) Presunción de medianería. b) Presunción de privacidad | 518 |
| Art. 2011. Época de las presunciones. § 1. Época de las presunciones | 520 |
| Art. 2012. Exclusión de las presunciones. § 1. Casos en que no rigen las presunciones | 522 |
| Art. 2013. Prueba. § 1. Instrumentos públicos. § 2. Instrumentos privados. § 3. Signos materiales inequívocos. § 4. La prueba de la medianería cuando no rigen las presunciones | 522 |
| Art. 2014. Cobro de la medianería. § 1. Cobro de la medianería respecto del muro de cerramiento | 525 |
| Art. 2015. Mayor valor por características edilicias. § 1. Mayor valor de la pared por sus características | 526 |
| Art. 2016. Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado. § 1. Adquisición de los muros de elevación o enterrado. § 2. Requisitos constructivos de la pared. § 3. Pago del valor de la pared aunque exceda los estándares del lugar | 527 |

| | |
|--|-----|
| Art. 2017. Derecho del que construye el muro. § 1. Obligación de contribuir al cerramiento. § 2. Derecho del que construye el muro. § 3. Utilización de la pared. § 4. Muros enterrados | 530 |
| Art. 2018. Medida de la obligación. § 1. Alcance del reembolso. a) Longitud. b) Altura. c) Espesor | 533 |
| Art. 2019. Valor de la medianería. § 1. El precio de la medianería. § 2. Fecha en que se fijaba el valor. § 3. Fecha de la demanda o de la constitución en mora. § 4. Adopción de la fecha de la constitución en mora | 536 |
| Art. 2020. Inicio del curso de la prescripción extintiva. § 1. Inicio de la prescripción extintiva para el cobro de la medianería | 541 |
| Art. 2021. Facultades materiales. Prolongación. § 1. Derechos de los condóminos sobre el muro medianero. Principio del libre uso | 542 |
| Art. 2022. Prolongación del muro. § 1. Derecho de aumentar la altura de la pared | 545 |
| Art. 2023. Restitución del muro al estado anterior. § 1. Restitución del muro a su estado anterior | 546 |
| Arts. Reconstrucción. Utilización de superficie mayor. Diligencia en la reconstrucción. 2024/26. § 1. Derecho de reconstruir la pared. § 2. Muro de mayor espesor. § 3. Características del nuevo muro. § 4. Costo del muro. Daños y perjuicios. § 5. Derecho de adquirir la medianería de la parte alzada o enterrada | 547 |
| Art. 2027. Mejoras en la medianería urbana. § 1. Obligación de los condóminos de contribuir a los gastos de reparación o reconstrucción del muro. a) Estado del muro. b) Determinación de la necesidad de reconstruir el muro | 551 |
| Arts. Abdicación de la medianería. Alcance de la abdicación § 1. Facultad de abandonar. § 2. Requisitos para la procedencia del abandono. a) El muro no haga parte de un edificio que pertenezca al condómino renunciante. b) La reparación o reconstrucción no debe haber llegado a ser necesaria como consecuencia de un hecho del que pretende la liberación. § 3. Efectos del abandono | 555 |
| Art. 2030. Readquisición de la medianería. § 1. Derecho de readquirir la medianería | 558 |
| Art. 2031. Cerramiento forzoso rural. § 1. Medianería rural. § 2. Cerramientos que deben hacerse a comunidad de gastos. § 3. El régimen vigente | 558 |
| Art. 2032. Atribución, cobro y derechos en la medianería rural. § 1. Prueba de la medianería rural. § 2. Supresión de las presunciones | 561 |
| Art. 2033. Aplicación subsidiaria. § 1. Aplicación subsidiaria de las normas sobre medianería urbana | 562 |
| Arts. Condominio de árboles y arbustos. Perjuicio debido a un árbol o arbusto. Reemplazo del árbol o arbusto. 2034/36. § 1. Árboles medianeros | 562 |

Título V Propiedad horizontal

Capítulo 1 — Disposiciones generales

| | |
|---|--|
| Art. 2037. Concepto. § 1. Aspectos terminológicos de la figura. § 2. Antecedentes históricos. a) Los pueblos antiguos. b) Roma. c) Edad Media. d) Código Civil francés de 1804 y su impacto en otros códigos. e) Derecho alemán. f) Derecho nacional. | |
|---|--|

| | |
|---|-----|
| 1. El criterio del codificador. 2. La ley 13.512 de Propiedad Horizontal. Proyectos anteriores y posteriores a su sanción. 3. El Código Civil y Comercial. § 3. Conceptos. a) Definiciones doctrinarias. b) Definición legal. Análisis crítico. § 4. Naturaleza jurídica. a) La propiedad horizontal como mera yuxtaposición de los derechos reales de dominio y condominio. b) La propiedad horizontal como derecho real autónomo. c) La autonomía de la propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial | 564 |
| Art. 2038. Constitución. § 1. Reglamento. a) Distintos sistemas acerca de la necesidad de la sanción de un reglamento. b) Naturaleza del reglamento. Distintas teorías. 1. Teoría del estatuto normativo. 2. Teoría contractualista. c) Modalidades en el otorgamiento del Reglamento. d) Reglamento otorgado por los condóminos. e) Reglamento otorgado por el dueño único del inmueble o por el superficiario. f) Forma e inscripción registral. 1. <i>Quid</i> de la exigencia de escritura pública. 2. Efectos del reglamento durante el período comprendido entre su otorgamiento y su inscripción registral. 3. Ausencia de reglamento o falta de inscripción respecto a terceros interesados. g) El llamado «consorcio de hecho». 1. Reglamento redactado por instrumento privado. 2. Ausencia de todo acuerdo previo que documente un reglamento. § 2. Estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal. § 3. Adquisición del derecho real de propiedad horizontal. § 4. Reglamento y sucesores | 577 |
| Art. 2039. Unidad funcional. § 1. Objeto. a) Objeto de la institución. b) Objeto del derecho real. § 2. La unidad funcional. • <i>Quid</i> del destino de la unidad funcional. § 3. Requisitos de la parte privativa. § 4. Extensión de la unidad funcional. § 5. <i>Quid</i> de las cocheras. § 6. <i>Quid</i> de la propiedad horizontal en los edificios de una sola planta | 590 |
| Art. 2040. Cosas y partes comunes. § 1. Cosas y partes comunes. Principio general. § 2. Las cosas y partes comunes de afectación exclusiva. § 3. Uso de las cosas y partes comunes | 596 |
| Art. 2041. Cosas y partes necesariamente comunes. § 1. Cosas y partes necesariamente comunes. Carácter de la enumeración. § 2. Enumeración. a) El terreno (inc. a). b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior (inc. b). c) Los techos, azoteas, terrazas y patios solares (inc. c). 1. Techos y azoteas. 2. Patios solares. d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad (inc. d). 1. Cimientos. 2. Columnas y muros maestros. 3. Balcones. e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales (inc. e). f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional (inc. f). g) La vivienda para alojamiento del encargado (inc. g). h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas (inc. h). i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes (inc. i). j) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros (inc. j). k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común (inc. k). l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio (inc. l) | 602 |
| Art. 2042. Cosas y partes comunes no indispensables. § 1. Las denominadas cosas y partes comunes no indispensables. § 2. Cosas y partes omitidas. § 3. <i>Quid</i> de la conversión del carácter de cosas comunes. a) Antecedentes en la ley 13.512. b) La po- | |

| | |
|---|-----|
| lémica en el Código Civil y Comercial: conversión del carácter de cosas comunes en privativas ----- | 608 |
| Art. 2043. Cosas y partes propias. § 1. Cosas y partes propias ----- | 613 |
| Art. 2044. Consorcio. § 1. Consorcio. Concepto. § 2. <i>Quid</i> de la personalidad jurídica del consorcio. a) La problemática de la personalidad jurídica del consorcio en el régimen de la ley 13.512. 1. Tesis negativa de la personalidad. 2. Tesis que admite la personalidad del consorcio. 3. El renacimiento de las teorías negativas. 4. Réplica al renacimiento de las teorías negativas. b) La personalidad del consorcio en el derecho comparado. c) La personalidad del consorcio en los proyectos de reforma, jornadas y congresos. d) La solución del Código Civil y Comercial. • Atributos de la persona jurídica consorcio. I. Nombre. II. Domicilio. III. Capacidad. IV. El patrimonio del consorcio. V. Órganos. e) Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio. 1. Antecedentes silenciados por el Código Civil y Comercial. 2. La situación en la legislación anterior al Código Civil y Comercial. I. Los consorcistas responden en forma subsidiaria por las deudas del consorcio y en partes iguales. II. Los consorcistas responden en forma directa y en proporción a la porción de la deuda que le corresponde conforme el art. 8° de la ley 13.512. 3. <i>Quid</i> de la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio en el Código Civil y Comercial. I. Fundamento para sostener la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio en el Código Civil y Comercial. II. La responsabilidad es subsidiaria. III. Responsabilidad en proporción a la deuda que le corresponde según el art. 2046 del Código. IV. Los consorcistas responden por las deudas del consorcio con todo su patrimonio. f) La sentencia pronunciada contra el consorcio y sus efectos en relación a los consorcistas. 1. ¿Puede ejecutarse la sentencia contra los consorcistas? 2. Dificultades procesales. g) Otras cuestiones relativas a la personalidad del consorcio. 1. ¿Puede el consorcio concursarse o ser declarado en quiebra? 2. <i>Quid</i> de la posibilidad de que el consorcio sea titular de unidades funcionales. h) Extinción de la personalidad ----- | 614 |
| Abreviaturas ----- | 637 |
| Índice alfabético de voces ----- | 643 |
| Cuadro comparativo de normas ----- | 645 |
| Bibliografía general ----- | 675 |