

1ª edición

ALBERTO J. BUERES DIRECCIÓN



Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias

Análisis doctrinal y jurisprudencial

4B

ARTÍCULOS 2045 - 2276

DERECHOS REALES

MARINA MARIANI DE VIDAL COORDINACIÓN

▪ Autores: Beatriz A. Areán – Juan I. Bitar
Leandro R. N. Cossari – Nelson G. A. Cossari – Andrés Fraga
Gabriela Iturbide – Daniel Luna – Marina Mariani de Vidal
Alicia Puerta de Chacón – Sebastián E. Sabene

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| CORTE SUPREMA BIBLIOTECA | |
| SIG. TOPOGRAFICA C6940 | INVENTARIO 138931 |

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 V Propiedad horizontal

Capítulo 2 — Facultades y obligaciones de los propietarios

Art. 2045. Facultades. § 1. Facultades jurídicas sobre la unidad funcional. a) Derecho de disponer jurídicamente de la cosa. b) Derecho de constituir gravámenes reales. 1. Usufructo, uso o habitación. 2. Servidumbres. 3. Hipoteca o anticresis. c) Derecho de dar en locación, depósito, comodato. d) Derecho de abandono. § 2. Carácter inescindible de las partes propias y comunes

31

Art. 2046. Obligaciones. § 1. Dbligaciones del propietario. a) Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal (inc. a). b) Cumplir con las disposiciones del reglamento interno de existir (inc. a). c) Conservar en buen estado la unidad funcional (inc. b). d) Obligación del pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en proporción de su parte indivisa (inc. c). 1. Criterio establecido por la ley. 2. Posibilidad de modificar el criterio legal de distribución de expensas. I. Por vía reglamentaria. II. Por vía judicial. e) Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay (inc. d). f) Permitir el acceso a la unidad funcional en los supuestos indicados por la norma (inc. e). g) Notificar al administrador su domicilio (inc. f)

38

Art. 2047. Prohibiciones. § 1. Prohibiciones impuestas a los propietarios y ocupantes. § 2. Prohibiciones previstas en el art. 2047 del Código Civil y Comercial. a) Las actividades inmorales (inc. a, parte 1ª). b) Fines distintos a los establecidos en el reglamento de propiedad (inc. a, parte 2ª). c) Perturbar la tranquilidad de los demás

| | | |
|--|---|----|
| | de cualquier manera que exceda la normal tolerancia (inc. b). 1. Inmisiones indirectas. 2. Otros supuestos. I. Las perturbaciones a la tranquilidad y las limitaciones reglamentarias. II. <i>Quid</i> de los animales. II.1. El reglamento nada dice acerca de los animales. II.2. ¿Podrían los consorcistas, ante un reglamento que no las dispone, establecer restricciones razonables acerca de los animales domésticos? II.3. El reglamento prohíbe los animales que puedan causar perjuicio. II.4. Prohibición absoluta. d) Situaciones de peligro (incs. c y d) ----- | 45 |
| Art. 2048. Gastos y contribuciones. | § 1. Deber de atender los gastos de conservación y reparación de la unidad funcional. § 2. Gastos. a) Gastos comunes ordinarios. b) Gastos comunes extraordinarios. § 3. Naturaleza del trámite del juicio de gastos. a) Cobro de intereses por retardo en el pago de gastos. 1. Justificación por la necesidad del pago puntual de los gastos para sostener el funcionamiento del consorcio. 2. Justificación en base a que la falta de pago perjudica al consorcio y al resto de los consortes. 3. Falta de peligro de usura. 4. Carácter de cláusula penal del pacto de intereses en el reglamento. 5. Límites a la tasa de interés. b) Protección del crédito de gastos. c) Naturaleza jurídica del crédito por gastos comunes. 1. Gastos y la protección de la vivienda en la ley actual. 2. Gastos y los inmuebles protegidos por el art. 35 de la ley 22.232. 3. Crédito de gastos y suspensión de ejecuciones por leyes de emergencia ----- | 56 |
| Art. 2049. Defensas. | § 1. Las denominadas «defensas». a) Renuncia al uso y goce de los bienes comunes. b) Enajenación voluntaria o forzosa. c) Abandono. d) Obligación de pago de toda expensa o contribución a su cargo, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición. 1. Límite de la responsabilidad del adquirente. 2. Enajenaciones sucesivas. 3. Adquisición de la unidad funcional en subasta judicial. § 2. Responsabilidad del adquirente de la unidad por deudas con terceros nacidas con anterioridad a la adquisición. § 3. Imposibilidad de rehusar el pago de gastos fundadas en la invocación de derechos contra el consorcio. § 4. El crédito por gastos y el art. 1031 del Código Civil y Comercial. § 5. Liberación parcial de pago de gastos ----- | 68 |
| Art. 2050. Obligados al pago de gastos. | § 1. Sujeto pasivo de la obligación. a) Supuesto de co-titularidad de la unidad funcional. b) Supuesto de la unidad funcional locada. c) Supuesto del usufructuario. d) <i>Quid</i> del poseedor ilegítimo. e) Poseedor por boleto de compraventa. f) Otros sujetos obligados ----- | 78 |

Capítulo 3 — Modificaciones en cosas y partes comunes

| | | |
|--|--|----|
| Art. 2051. Mejora u obra nueva que requiere mayoría. | § 1. Mejoras y obras nuevas comprendidas. a) Requisitos. 1. Mejoramiento de las partes comunes. 2. Uso y goce más cómodo. 3. Mayor renta. b) Recurso de los disconformes. 1. Quien solicitó la autorización si fue denegada. 2. La minoría afectada. c) Extremos a ponderar por el órgano judicial. 1. De costo excesivo. 2. Contraria al reglamento o a la ley. 3. Perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio. d) Efectos de la promoción de la acción. 1. La decisión asamblearia no se suspende. 2. Efectos sobre la obra decidida. 3. Efecto sobre la obra propuesta que no obtuvo mayoría ----- | 82 |
| Art. 2052. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. | § 1. Mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes que gravitan o modifican la estructura del inmueble de una manera sustancial. § 2. Obra nueva o mejora en partes o cosas comunes en | |

| | | |
|---|--|-----|
| | beneficio particular. § 3. Elevación de nuevos pisos: sobreelevación. a) Las nuevas realidades urbanas y la comercialidad del techo edificable. b) Terminología en la materia y concepto. 1. Titularidad del derecho a sobreelevar. 2. Localización de las construcciones. 3. El inmueble donde se realizan las construcciones debe ser ajeno. 4. Finalidad de la construcción. c) Naturaleza jurídica. 1. Configuración del derecho de sobreelevación como derecho real. I. Consecuencias que se derivan de considerar al derecho de sobreelevar como derecho sobre cosa propia (el espacio). II. ¿Derecho autónomo o subsumido en el de superficie? 2. El derecho de sobreelevación es personal. d) Sobreedificación y propiedad horizontal. e) Validez de la reserva de sobreelevar formulada por el predisponente del reglamento. f) Inscripción en el Registro de la Propiedad. g) Cláusulas sugeridas. h) A modo de síntesis. 1. <i>De lege lata</i> . 2. <i>De lege ferenda</i> ----- | 88 |
| Art. 2053. Mejora u obra nueva en interés particular. | § 1. Mejora u obra en interés particular ----- | 101 |
| Art. 2054. Reparaciones urgentes. | § 1. Reparaciones urgentes. § 2. Requisitos. a) Ausencia del administrador o de los integrantes del consejo de administración. b) Urgencia de las reparaciones. § 3. Carácter del propietario que realiza las reparaciones urgentes. § 4. Reintegro de los gastos. § 5. <i>Quid</i> de los desembolsos hechos por los consorcistas para la cosa común sin la concurrencia de los requisitos contemplados en el art. 2054 del Código Civil y Comercial. § 6. Sujeto pasivo de la obligación de reintegro ----- | 101 |
| Art. 2055. Grave deterioro o destrucción del edificio. | § 1. Grave deterioro o destrucción del edificio. § 2. ¿Quién decide si se ha operado el supuesto de la norma? § 3. Distintas alternativas ante el grave deterioro o la destrucción del edificio. a) Demolición y venta del terreno y de los materiales. b) Reparación o reconstrucción del edificio ----- | 104 |
| Capítulo 4 — Reglamento de propiedad horizontal | | |
| Art. 2056. Contenido. | § 1. Contenido del reglamento de propiedad ----- | 106 |
| Art. 2057. Modificación del reglamento. | § 1. Modificación del reglamento a través de la asamblea de propietarios. a) Mayorías requeridas. b) Distinción entre cláusulas estatutarias y reglamentarias. c) Forma. § 2. Modificación judicial del reglamento. a) Posición negativa. b) Posición positiva. c) Procedimiento ----- | 109 |

Capítulo 5 — Asambleas

| | | |
|--|---|-----|
| Art. 2058. Facultades de la asamblea. | § 1. Concepto de asamblea. § 2. Competencia. a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal (inc. a). b) Las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto (inc. b). c) Las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio (inc. c). d) Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere (inc. d) ----- | 114 |
| Art. 2059. Convocatoria y quórum. | § 1. Convocatoria. a) Facultad para convocar a la asamblea. b) Periodicidad de la asamblea. c) Forma de notificación. d) Contenido de | |

| | |
|--|-----|
| la convocatoria. § 2. Orden del día. § 3. Quórum. § 4. Deliberación. § 5. Miembros de la asamblea. § 6. Presidente de la asamblea. § 7. Decisiones unánimes fuera de la asamblea | 116 |
| Art. 2060. Mayoría absoluta. § 1. Régimen de mayorías. § 2. Alternativa para suplir la ausencia de mayoría suficiente en la asamblea. § 3. Nulidad de asamblea. a) Causales. b) Legitimación activa. 1. Consortista. 2. <i>Quid</i> de la legitimación activa del administrador. c) Legitimación pasiva. § 4. Plazo para deducir la acción de nulidad | 126 |
| Art. 2061. Conformidad expresa del titular. § 1. Conformidad expresa | 132 |
| Art. 2062. Actas. § 1. Actas de las asambleas | 132 |
| Art. 2063. Asamblea judicial. § 1. Asamblea judicial | 134 |
| Capítulo 6 — Consejo de propietarios | |
| Art. 2064. Atribuciones. § 1. Consejo de propietarios. § 2. Origen y finalidad del consejo de propietarios. § 3. El consejo de propietarios en el Código Civil y Comercial. § 4. <i>Quid</i> de la creación del consejo de propietarios por reglamento o también por asamblea sin modificación de aquel. § 5. Caracteres del consejo de propietarios. § 6. Funciones del consejo de propietarios y responsabilidades de sus miembros. a) Sustitución del administrador. b) Control en relación al administrador y del uso de los fondos. c) Facultades no previstas. 1. De asesoramiento o consulta respecto al administrador. 2. De intervención en la resolución alternativa de disputas entre consortistas | 138 |
| Capítulo 7 — Administrador | |
| Art. 2065. Representación legal. § 1. Caracterización y naturaleza. § 2. ¿Quién puede ser designado administrador? § 3. Tendencia a la profesionalización | 145 |
| Art. 2066. Designación y remoción. § 1. Designación originaria del administrador. § 2. Cese del primer administrador. § 3. Administradores sucesivos. a) La designación de los administradores sucesivos no implica reforma al reglamento. b) Requisito de forma en la designación de administradores sucesivos. c) Remoción del administrador | 147 |
| Art. 2067. Derechos y obligaciones. § 1. Facultades del administrador. a) Obligaciones conexas a la asamblea. b) Obligaciones con la administración pública y seguridad social. c) Obligaciones referentes a los gastos de administración y conservación del edificio. d) Obligación de contratar seguros. e) Obligación de rendición de cuentas. f) Relacionadas con los libros del consorcio. g) Nombramiento y despido de personal. h) Función de certificación de deudas. i) Obligaciones relativas a funciones administrativas y judiciales | 153 |
| Capítulo 8 — Subconsorcios | |
| Art. 2068. Sectores con independencia. § 1. Las propiedades horizontales complejas. a) Edificios con sectores funcionalmente independientes. b) Los superconsorcios. c) La solución del Código Civil y Comercial. d) Los conjuntos inmobiliarios: la propiedad horizontal tumbada. e) Mayores complejidades: estructuras inmobilia- | |

| | |
|--|-----|
| rias piramidales. § 2. Conjuntos habitacionales reducidos. a) Los edificios de una sola planta. b) Las casas de altos y bajos. c) Necesidad de contemplar los conjuntos habitacionales reducidos en el régimen de propiedad horizontal | 158 |
|--|-----|

Capítulo 9 — Infracciones

| | |
|--|-----|
| Art. 2069. Régimen. § 1. Procedimiento. a) Generalidades. b) Naturaleza de la acción. c) El procedimiento. d) Legitimación activa. e) Legitimación pasiva. f) Las sanciones | 165 |
|--|-----|

Capítulo 10 — Prehorizontalidad

| | |
|---|-----|
| Art. 2070. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal. § 1. Denominación. § 2. El fracaso de la Ley de Prehorizontalidad 19.724 | 169 |
| Art. 2071. Seguro obligatorio. § 1. Seguro obligatorio. § 2. Incumplimiento de la obligación | 170 |
| Art. 2072. Exclusiones. § 1. Exclusiones | 171 |

Título VI**Conjuntos inmobiliarios**

| | |
|--|-----|
| § 1. Conjuntos inmobiliarios. Reconocimiento legal. § 2. Método. § 3. Terminología. Propiedades coparticipativas | 172 |
|--|-----|

Capítulo 1 — Conjuntos inmobiliarios

| | |
|--|-----|
| Art. 2073. Concepto. § 1. Conjuntos inmobiliarios específicos. Tipología. § 2. Clubes de campo o <i>countries</i> . § 3. Barrios privados o cerrados. § 4. Centros comerciales o <i>shopping centers</i> . § 5. Ciudad satélite. Asociaciones de consorcios. § 6. Pueblos de viñedos o de chacras. § 7. Parques empresariales e industriales | 175 |
| Art. 2074. Características. § 1. Características generales. Tipicidad legal. § 2. Elementos. a) Objetivos. b) Subjetivos. c) Ideales. Interés común. Organización. § 3. Consorcio de propietarios. Persona jurídica. a) Atributos. b) Legitimación. c) Subconsorcios | 182 |
| Art. 2075. Marco legal. § 1. Legislación concurrente. Injerencia del derecho público. § 2. Derecho real autónomo de propiedad horizontal especial. Marco legal. § 3. Afectación a propiedad horizontal especial. Aspectos catastrales, notariales y registrales. § 4. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. § 5. Derecho de consumidores y usuarios de los complejos inmobiliarios. § 6. Prehorizontalidad. Ley 14.005. Oponibilidad del boleto de compraventa | 187 |
| Art. 2076. Cosas y partes necesariamente comunes. § 1. Cosas y partes necesariamente comunes. Partes proporcionales. § 2. Vías de circulación, acceso y comunicación. § 3. Áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales. § 4. Instalaciones, servicios comunes y bienes afectados a uso comunitario. Presunción | 194 |
| Art. 2077. Cosas y partes privativas. § 1. Diferencias con la propiedad horizontal común y el loteo privado. § 2. Partes privativas. División material. Destino. § 3. Parte privativa en proceso de construcción. § 4. Cosas privativas | 197 |

| | |
|--|-----|
| Art. 2078. Facultades y obligaciones del propietario. § 1. Facultades del propietario. § 2. Obligaciones. § 3. Prohibiciones | 200 |
| Art. 2079. Localización y límites perimetrales. § 1. Localización y límites perimetrales. Control de acceso | 201 |
| Art. 2080. Limitaciones y restricciones reglamentarias. § 1. Límites al derecho real de propiedad horizontal especial. § 2. Limitaciones edilicias. Remedios judiciales. a) Postura rígida: procedencia de la demolición. b) Postura flexible: el abuso del derecho. § 3. Cargas al derecho real de propiedad horizontal especial | 203 |
| Art. 2081. Gastos y contribuciones. § 1. Expensas, gastos y contribuciones comunes. § 2. Naturaleza jurídica, ejecución, defensa y privilegio | 208 |
| Art. 2082. Cesión de la unidad. § 1. Limitaciones a la facultad de disposición de las cosas de uso común. Remisión al art. 2080. § 2. Cesión de la unidad | 211 |
| Art. 2083. Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios. § 1. Limitaciones a la facultad de disposición de cosas de uso común. § 2. Derecho de admisión de no propietarios | 212 |
| Art. 2084. Servidumbres y otros derechos reales. § 1. Derechos reales entre conjuntos inmobiliarios. § 2. Mayorías. Poder irrevocable. § 3. Vínculos de derechos personales | 213 |
| Art. 2085. Transmisión de unidades. § 1. Limitaciones a la facultad de disposición jurídica de las cosas privativas. Pacto de preferencia. § 2. Adquisición sujeta a conformidad del consorcio. Actos de discriminación | 216 |
| Art. 2086. Sanciones. § 1. Poder disciplinario. § 2. Sanciones. § 3. Revisión judicial de las sanciones impuestas por el consorcio | 221 |

Capítulo 2 — Tiempo compartido

| | |
|---|-----|
| Art. 2087. Concepto. § 1. Tiempo compartido. Fenómeno jurídico. a) Sistema de afectación a tiempo compartido. b) Derecho real de tiempo compartido. c) Relación de consumo. d) Propiedades coparticipativas. § 2. Régimen legal. § 3. Denominaciones | 227 |
| Art. 2088. Bienes que lo integran. § 1. Sistema de tiempo compartido. Objeto. § 2. Régimen jurídico de los bienes afectados. § 3. Objeto del derecho de tiempo compartido. Distinciones. § 4. Naturaleza jurídica del derecho de tiempo compartido | 232 |
| Art. 2089. Afectación. § 1. Afectación. Formalidad constitutiva. § 2. Cuestión relativa al carácter dispositivo de la afectación | 238 |
| Art. 2090. Legitimación. § 1. Legitimación. § 2. Asentimiento conyugal | 240 |
| Art. 2091. Requisitos. § 1. Estado jurídico de los bienes. § 2. Inhibiciones y otras anotaciones personales del propietario, emprendedor, administrador y comercializador. § 3. Dominio revocable y dominio fiduciario. § 4. Gravámenes posteriores a la afectación. Hipotecas | 240 |
| Art. 2092. Inscripción. § 1. Inscripción del instrumento de afectación. § 2. Registro de la Propiedad. Bienes registrables. § 3. Cosas muebles no registrables. § 4. Inscripción en Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido | 243 |

| | |
|---|-----|
| Art. 2093. Efectos del instrumento de afectación. § 1. Efectos. § 2. Límites al poder de disposición. § 3. Intangibilidad de los derechos de los usuarios | 245 |
| Art. 2094. Deberes del emprendedor. § 1. Deberes del emprendedor. Enumeración. § 2. Reglamento de uso y administración. § 3. Control de la administración. § 4. Registro de Titulares. § 5. Obligación de garantía. § 6. Cuotas por gastos de unidades no enajenadas. § 7. Responsabilidad | 246 |
| Art. 2095. Deberes de los usuarios del tiempo compartido. § 1. Deberes del usuario. Enumeración. § 2. Obligación de custodia y conservación. § 3. Responsabilidad por daños. § 4. Obligación de notificar en caso de cesión. § 5. Obligación de pago | 248 |
| Art. 2096. De la administración. § 1. El administrador. Designación. Sustitución. § 2. Responsabilidad del administrador. § 3. Daño indemnizable | 250 |
| Art. 2097. Deberes del administrador. § 1. Deberes del administrador. § 2. Pautas y normas de actuación | 252 |
| Art. 2098. Cobro ejecutivo. § 1. Crédito por gastos del sistema. Cobro ejecutivo. § 2. Sistema de cálculo del monto. § 3. Cuestión del privilegio | 253 |
| Art. 2099. Extinción. § 1. Extinción del sistema. Causales. § 2. Vencimiento del plazo. § 3. Desafectación voluntaria. § 4. Retracción de la desafectación del STTC. § 5. Destrucción o vetustez | 254 |
| Art. 2100. Relación de consumo. § 1. Relación de consumo. § 2. Jurisprudencia. § 3. Contrato de tiempo compartido. Remisión | 255 |
| Art. 2101. Derecho real del adquirente de tiempo compartido. § 1. Naturaleza jurídica del derecho de tiempo compartido. § 2. Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Estructura y caracteres. § 3. Derecho personal del adquirente de tiempo compartido | 257 |
| Art. 2102. Normas de policía. § 1. Normas de policía. Facultades concurrentes. § 2. Plazo de prescripción | 262 |

Capítulo 3 — Cementerios privados

| | |
|--|-----|
| Art. 2103. Concepto. § 1. Método. Cementerio privado y derecho real de sepultura. § 2. Propiedad coparticipativa. § 3. Cementerio privado. Diferencia con el cementerio público. § 4. Cementerio público de gestión privada. § 5. Eficacia temporal | 263 |
| Art. 2104. Afectación. § 1. Afectación a cementerio privado. § 2. Gravámenes y embargos. § 3. Requisitos formales, registrales y catastrales. § 4. Habilitación municipal. § 5. Efectos de la afectación. Facultades | 268 |
| Art. 2105. Reglamento de administración y uso. § 1. Reglamento de administración y uso. Formalidades. § 2. Contenido obligatorio. § 3. Descripción del cementerio. Partes integrantes. § 4. Facultades de los titulares de los derechos de sepultura. § 5. Canon por administración y mantenimiento. § 6. Abandono de sepultura. § 7. Órganos de administración | 270 |
| Art. 2106. Registros de inhumaciones y sepulturas. § 1. Registro de inhumaciones. § 2. Registro de sepulturas | 273 |
| Art. 2107. Facultades del titular del derecho de sepultura. § 1. Facultades del titular del derecho de sepultura. § 2. Cesión del derecho real de sepultura. § 3. Acciones judiciales. § 4. Acceso al cementerio | 273 |

| | |
|---|-----|
| Art. 2108. Deberes del titular del derecho de sepultura. § 1. Deberes del titular del derecho de sepultura. § 2. Deberes de acompañantes y visitantes. § 3. Responsabilidad por daños. § 4. Obligación de notificar el cambio de titularidad. § 5. Cuota de servicio. ----- | 275 |
| Art. 2109. Dirección y administración. § 1. El administrador. Designación. § 2. Deberes del administrador. § 3. Responsabilidad del administrador ----- | 276 |
| Art. 2110. Inembargabilidad. § 1. Inembargabilidad. § 2. Excepciones ----- | 278 |
| Art. 2111. Relación de consumo. § 1. Relación de consumo. § 2. Contrato de adquisición de sepultura. § 3. Aplicación extensiva ----- | 279 |
| Art. 2112. Derecho real de sepultura. § 1. Derecho real de sepultura. Antecedentes. § 2. Estructura y caracteres. § 3. Adquisición. a) Título suficiente y modo suficiente (art. 1892). b) Por causa de muerte (art. 2277). c) Por prescripción. d) Por causa de la ley. § 4. Extinción. § 5. Derecho personalísimo ----- | 281 |
| Art. 2113. Normas de policía. § 1. Poder de policía mortuoria. Injerencia del derecho público ----- | 285 |

Título VII Superficie

| | |
|---|-----|
| Art. 2114. Concepto. § 1. Noción genérica del derecho real de superficie. § 2. Origen y evolución histórica. a) La superficie en la antigüedad. b) La superficie en el siglo XIX. c) La superficie en el siglo XX y en la actualidad. Su expansión § 3. El derecho de superficie en Argentina. a) La superficie en el Código Civil de Vélez Sarsfield. b) La superficie en los proyectos de reforma y en los simposios jurídicos. c) Ley 25.509: superficie forestal. d) Derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial. § 4. Función económica del derecho de superficie. § 5. Definición legal. Análisis crítico. § 6. Sujetos. § 7. Caracteres. a) Derecho real. b) Finalidad de la superficie: plantación, forestación o construcción. 1. Finalidad de la superficie en el derecho comparado y en los proyectos de reforma. 2. La finalidad de la superficie en la derogada ley 25.509. I. <i>Quid</i> de la subsistencia de la prohibición de la superficie edilicia. II. <i>Quid</i> de las plantaciones no forestales. III. Relación de la superficie forestal creada por la ley 25.509 con la ley 25.080 de Inversiones para Bosques Cultivados. c) Derecho real temporario. d) Derecho real inmobiliario. § 8. ¿Derecho real sobre cosa propia o sobre cosa ajena? a) El derecho real de superficie forestal es mixto. b) El derecho real de superficie forestal recae siempre sobre cosa propia. c) El derecho real de superficie forestal recae siempre sobre cosa ajena. d) La superficie como derecho real mixto en el Código Civil y Comercial. e) Adecuada ubicación metodológica. § 9. Derechos que concede al superficiario ----- | 286 |
| Art. 2115. Modalidades. § 1. Improperiedad terminológica. § 2. Los dos planos del derecho de superficie. a) Derecho a construir, plantar o forestar. b) Propiedad superficiaria ----- | 310 |
| Art. 2116. Emplazamiento. § 1. Emplazamiento. a) Sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada. b) Proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes. Aclaraciones terminológicas. c) Extensión útil para el aprovechamiento ----- | 311 |
| Art. 2117. Plazos. § 1. Temporalidad del derecho real de superficie. Diversas connotaciones. § 2. Plazos. § 3. <i>Dies a quo</i> del plazo establecido en el art. 2117. § 4. Renovación del plazo ----- | 313 |

| | |
|---|-----|
| Art. 2118. Legitimación. § 1. Legitimación. a) Dominio. b) Condominio. c) Propiedad horizontal. <i>Quid</i> de los conjuntos inmobiliarios. 1. Constitución de la superficie sobre la unidad funcional. 2. Constitución de la superficie sobre la unidad funcional en los conjuntos inmobiliarios. 3. Constitución de superficie sobre el inmueble común en propiedad horizontal ----- | 316 |
| Art. 2119. Adquisición. § 1. Adquisición del derecho real de superficie. a) Contrato. b) Prescripción adquisitiva. 1. El tema en la doctrina anterior al Código Civil y Comercial. 2. La solución del Código Civil y Comercial. Crítica. c) <i>Quid</i> de otras formas de adquisición. 1. Actos de última voluntad. 2. Constitución forzada. 3. Partición judicial. § 2. Transmisibilidad del derecho de superficie. a) <i>Quid</i> de la limitación de la transmisibilidad del derecho del superficiario. b) Efectos de la transmisión del derecho de superficie. Remisión. c) Inexistencia de derecho de tanteo ----- | 318 |
| Art. 2120. Facultades del superficiario. § 1. Facultades materiales del superficiario. a) Derecho de poseer. b) Derechos de uso, goce y disposición material. § 2. Facultades de disposición jurídica. a) Transmisión del derecho de superficie. b) Constitución de derechos reales de uso y goce. c) Garantías reales. 1. Hipoteca. 2. <i>Quid</i> de la hipoteca sobre el derecho de construir, plantar o forestar. 3. Funcionamiento de la hipoteca en el tránsito del derecho de construir, plantar o forestar a la propiedad superficiaria. 4. Derecho comparado. 5. Anticresis. 6. Constitución de propiedad horizontal sobre la propiedad superficiaria. d) Constitución de derechos personales. e) Defensas posesorias y reales ----- | 326 |
| Art. 2121. Facultades del propietario. § 1. Facultades del propietario del suelo. a) Facultades de disposición jurídica. b) Disposición material. c) Constitución de derechos personales. § 2. Prohibiciones impuestas al propietario. a) Prohibición de turbar el derecho del superficiario. b) <i>Quid</i> de la constitución de derechos reales de goce o de garantía en el régimen de la ley 25.509 y en el Código Civil y Comercial ----- | 332 |
| Art. 2122. Destrucción de la propiedad superficiaria. § 1. Destrucción de lo construido, plantado o forestado. § 2. Derecho comparado ----- | 335 |
| Art. 2123. Subsistencia y transmisión de las obligaciones. § 1. Obligaciones del superficiario. a) Pago del precio. b) Forma de realizar las construcción, plantación o forestación en la superficie. c) Pago de tributos que recaen sobre el terreno y sobre la propiedad superficiaria. § 2. Consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligaciones del superficiario. <i>Quid</i> del pacto comisorio. § 3. Transmisibilidad de las obligaciones del superficiario. § 4. Subsistencia de las obligaciones del superficiario en caso de renuncia, no uso o abandono ----- | 337 |
| Art. 2124. Extinción. § 1. Medios de extinción. a) Destrucción del inmueble. b) Destrucción de la propiedad superficiaria. c) Renuncia expresa. d) Vencimiento del plazo contractual. e) Cumplimiento de una condición resolutoria. f) Consolidación. g) No uso. § 2. <i>Quid</i> de los medios de extinción de la propiedad superficiaria ----- | 340 |
| Art. 2125. Efectos de la extinción. § 1. Efectos de la extinción del derecho de superficie. a) El dominio recobra su amplitud originaria: reanudación de la regla «superficie solo cedit». b) Suerte de los derechos reales y personales constituidos por el superficiario ante la extinción por el cumplimiento del plazo legal o convencional. c) Suerte de los derechos reales y personales constituidos por el superficiario ante la extinción por otros medios ----- | 345 |
| Art. 2126. Indemnización al superficiario. § 1. Indemnización al superficiario ----- | 347 |

| | |
|---|-----|
| Art. 2127. Normas aplicables al derecho de superficie. § 1. Normas aplicables al derecho de superficie | 349 |
| Art. 2128. Normas aplicables a la propiedad superficiaria. § 1. Normas aplicables a la propiedad superficiaria | 349 |

Título VIII Usufructo

Capítulo 1 — Disposiciones generales

| | |
|---|-----|
| Art. 2129. Concepto. § 1. Concepto. § 2. Caracteres del usufructo. a) Es un derecho real sobre cosa o bien ajeno. b) De uso, goce y disposición jurídica. c) No se puede alterar la sustancia. d) Temporal. e) Principal. f) Intransmisible <i>mortis causa</i> | 350 |
| Art. 2130. Objeto. § 1. Objeto del usufructo. a) Sobre una cosa no fungible. b) Sobre un derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé. c) Sobre una cosa fungible cuando recaer sobre un conjunto de animales. d) Sobre el todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario. § 2. Usufructo de los padres sobre los bienes de los hijos sujetos a patria potestad | 355 |
| Art. 2131. Legitimación. § 1. Quiénes pueden constituir usufructo | 360 |
| Art. 2132. Usufructo a favor de varias personas. § 1. El co-usufructo | 361 |
| Art. 2133. Prohibición de usufructo judicial. § 1. El usufructo no puede ser creado por el juez | 363 |
| Art. 2134. Modos de constitución. § 1. Modos de constitución del usufructo | 365 |
| Art. 2135. Presunción de onerosidad. § 1. Presunciones de onerosidad del usufructo | 368 |
| Art. 2136. Modalidades. § 1. Modalidades del usufructo. a) Puro y simple. b) Sujeto a condición resolutoria. c) Sujeto a plazo resolutorio. d) Con cargos. e) Sujeto a condición o plazo suspensivos | 369 |
| Art. 2137. Inventario. § 1. Situación del futuro usufructuario antes de entrar en el uso y goce de la cosa. § 2. El inventario. a) Requisitos de forma. b) Estimación del valor de los bienes inventariados. c) Los gastos del inventario. d) Inventario no realizado | 370 |
| Art. 2138. Presunción. § 1. Presunción en caso de omisión de realizar el inventario | 374 |
| Art. 2139. Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión. § 1. Dar garantía suficiente | 374 |
| Art. 2140. Intransmisibilidad hereditaria. § 1. Intransmisibilidad hereditaria | 376 |

Capítulo 2 — Derechos del usufructuario

| | |
|---|-----|
| Art. 2141. Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales. § 1. Derechos y obligaciones del usufructuario. Principio general. § 2. Facultades materiales del usufructuario. a) Derecho de poseer. b) Derecho de usar. c) Derecho de gozar. 1. Frutos percibidos. 2. Frutos pendientes al tiempo de constituirse el usufructo y los pendientes al tiempo de su extinción pertenecen al nudo propietario. 3. Productos de una explotación ya iniciada al tiempo de constituirse el usufructo. 4. El uso y goce del usufructuario se extiende a los acrecentamientos originados por hechos de la naturaleza, sin contraprestación alguna | 377 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Art. 2142. Derechos reales y personales. § 1. Facultades jurídicas del usufructuario. § 2. Actos de administración. § 3. Actos de disposición | 382 |
| Art. 2143. Mejoras facultativas. § 1. Derecho de hacer mejoras | 384 |
| Art. 2144. Ejecución por acreedores. § 1. Ejecución por acreedores | 386 |

Capítulo 3 — Obligaciones del usufructuario

| | |
|--|-----|
| Art. 2145. Destino. § 1. Implicancia del « <i>salva rerum substantia</i> » | 387 |
| Art. 2146. Mejoras necesarias. § 1. Las mejoras necesarias para la conservación de la cosa | 388 |
| Art. 2147. Mejoras anteriores a la constitución. § 1. Mejoras de causa anterior a la apertura del usufructo | 390 |
| Art. 2148. Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. § 1. Deber del usufructuario de responder por los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. a) Tributos sobre la propiedad. b) Las expensas comunes en la propiedad horizontal | 391 |
| Art. 2149. Comunicación al nudo propietario. § 1. Obligación del usufructuario de comunicar al nudo propietario los atentados de que fuere objeto su derecho | 394 |
| Art. 2150. Restitución. § 1. Efectos de la cesación del usufructo | 395 |

Capítulo 4 — Derechos y deberes del nudo propietario

| | |
|---|-----|
| Art. 2151. Disposición jurídica y material. § 1. Posición del nudo propietario frente al usufructuario. § 2. Obligación del nudo propietario de no alterar la materialidad de la cosa. a) Actos materiales vedados. b) Actos jurídicos vedados. § 3. Obligación de garantía. § 4. Actos jurídicos que puede realizar el nudo propietario | 396 |
|---|-----|

Capítulo 5 — Extinción

| | |
|---|-----|
| Art. 2152. Medios especiales de extinción. § 1. Medios especiales de extinción del usufructo. a) La muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. b) La extinción de la persona jurídica usufructuaria. c) El no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón. d) El uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente | 401 |
| Art. 2153. Efectos de la extinción. § 1. Efectos de la extinción del usufructo | 403 |

Título IX Uso

| | |
|--|-----|
| Art. 2154. Concepto. § 1. El derecho real de uso. • Aporte de la coordinadora, doctora Marina Mariani de Vidal. § 2. Caracteres. a) Derecho real sobre cosa ajena. b) De uso y goce. c) No se puede alterar la sustancia. d) Temporal. e) Principal. f) Intransmisible. g) Su titular solo puede ser una persona humana. § 3. Constitución del uso. § 4. Objeto del uso | 404 |
| Art. 2155. Normas supletorias. § 1. Aplicación subsidiaria de las normas sobre el usufructo | 408 |
| Art. 2156. Limitaciones. § 1. Prohibiciones del usuario | 408 |
| Art. 2157. Ejecución por acreedores. § 1. Ejecución por acreedores | 409 |

| Título X | |
|---|-----|
| Habitación | |
| Art. 2158. Concepto. § 1. Concepto de derecho de habitación. § 2. Caracteres. a) Derecho real sobre cosa ajena. b) De uso y goce. c) No se puede alterar la substancia. d) Temporal. e) Principal. f) Intransmisible. g) Su titular solo puede ser una persona humana. § 3. Constitución de la habitación. § 4. Objeto | 410 |
| Art. 2159. Normas supletorias. § 1. Aplicación supletoria de las normas | 412 |
| Art. 2160. Limitaciones. § 1. Limitaciones | 412 |
| Art. 2161. Impuestos, contribuciones y reparaciones. § 1. Deberes del habitador | 413 |

Título XI

Servidumbre

Capítulo 1 — Disposiciones generales

| | |
|--|-----|
| Art. 2162. Definición. § 1. Concepto de servidumbre. a) Derecho real sobre un inmueble ajeno. b) Perpetuo o temporal. c) Contenido de la servidumbre | 414 |
| Art. 2163. Objeto. § 1. Extensión objetiva de la servidumbre | 416 |
| Art. 2164. Servidumbre positiva y negativa. § 1. Clasificaciones de las servidumbres. § 2. Servidumbre positiva y negativa | 417 |
| Art. 2165. Servidumbre real y personal. § 1. Servidumbre real y personal. § 2. La servidumbre real en la actualidad. § 3. Inherencia activa y pasiva de la servidumbre real. § 4. Ventaja al inmueble dominante. § 5. La situación de los predios. § 6. Perpetuas, salvo pacto en contrario. § 7. Servidumbre personal | 418 |
| Art. 2166. Servidumbre forzosa. § 1. Servidumbre forzosa. § 2. Delimitación del concepto de servidumbre forzosa. § 3. Supuestos de servidumbre forzosa. a) Servidumbre de tránsito. b) Servidumbre de acueducto. c) Servidumbre de recibir aguas de los predios ajenos. § 4. Fijación de la indemnización. § 5. Prescripción de la acción para el reclamo | 423 |
| Art. 2167. Servidumbre personal a favor de varios titulares. § 1. Servidumbre personal a favor de varias personas. § 2. Extinción de la servidumbre | 431 |
| Art. 2168. Legitimación. § 1. El régimen del Código Civil. a) Enunciación de los legitimados para establecer servidumbres. b) Enunciación de los legitimados para adquirir servidumbres. § 2. El régimen actual | 432 |
| Art. 2169. Prohibición de servidumbre judicial. § 1. Régimen anterior. § 2. El régimen actual del Código Civil y Comercial de la Nación | 434 |
| Art. 2170. Presunción de onerosidad. § 1. Fuentes tradicionales de la servidumbre en la época actual | 435 |
| Art. 2171. Modalidades. § 1. Modalidades de las servidumbres | 435 |
| Art. 2172. Transmisibilidad. § 1. Inherencia de las servidumbres reales a ambos fundos. § 2. Transmisibilidad de la servidumbre con el inmueble dominante | 436 |

Capítulo 2 — Derechos y obligaciones del titular dominante

| | |
|---|-----|
| Art. 2173. Derechos reales y personales. § 1. Derechos del titular dominante | 437 |
| Art. 2174. Extensión de la servidumbre. § 1. Extensión de la servidumbre | 438 |

| | |
|--|-----|
| Art. 2175. Ejercicio. § 1. Limitaciones en el ejercicio de la servidumbre | 439 |
| Art. 2176. Mejoras necesarias. § 1. Derechos del titular dominante con relación a los trabajos que puede realizar. § 2. Naturaleza de las obras | 440 |
| Art. 2177. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. § 1. Ejecución de actos contrarios al ejercicio de la servidumbre | 442 |
| Art. 2178. Ejecución por acreedores. § 1. Imposibilidad de transmitir o ejecutar la servidumbre independientemente del inmueble dominante | 443 |
| Art. 2179. Comunicación al sirviente. § 1. Garantía de evicción | 444 |

Capítulo 3 — Derechos del titular sirviente

| | |
|--|-----|
| Art. 2180. Disposición jurídica y material. § 1. Disposición jurídica y material del titular sirviente. § 2. Derechos del titular sirviente | 445 |
| Art. 2181. Alcances de la constitución y del ejercicio. § 1. Derechos del titular sirviente. § 2. Síntesis del régimen vigente | 446 |

Capítulo 4 — Extinción de la servidumbre

| | |
|--|-----|
| Art. 2182. Medios especiales de extinción. § 1. Normativa anterior. § 2. Régimen actual. a) La desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante. b) El no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón. c) Las servidumbres personales | 448 |
| Art. 2183. Efectos de la extinción. § 1. Efectos de la extinción de la servidumbre | 452 |

Título XII

Derechos reales de garantía

Capítulo 1 — Disposiciones comunes

| | |
|---|-----|
| Art. 2184. Disposiciones comunes y especiales. § 1. Introducción. § 2. Derechos reales de garantía. § 3. Derechos reales principales y accesorios. § 4. Caracteres | 452 |
| Art. 2185. Convencionalidad. § 1. La fuente contractual de los derechos reales de garantía. § 2. Forma del acto constitutivo. § 3. Casos de constitución unilateral de garantías reales. § 4. Documentación del crédito. § 5. Promesa de derecho real de garantía | 455 |
| Art. 2186. Accesoriedad. § 1. Introducción. § 2. Carácter autónomo de la accesoriedad. § 3. Transmisión del crédito | 457 |
| Art. 2187. Créditos garantizables. § 1. Introducción. § 2. Las obligaciones eventuales. § 3. Individualización del crédito en el acto constitutivo. § 4. Excepción a la individualización del crédito principal | 458 |
| Art. 2188. Especialidad en cuanto al objeto. § 1. Introducción. § 2. «Objeto actual». § 3. La «individualización adecuada». § 4. Consecuencias de la falta de «individualización adecuada» | 460 |
| Art. 2189. Especialidad en cuanto al crédito. § 1. Alcances de la especialidad en cuanto al crédito. § 2. Cumplimiento de la especialidad en cuanto al crédito. § 3. Determinación del crédito. Problemática de las garantías reales abiertas. § 4. Reparos que despertó el art. 2189 del Código Civil y Comercial, actualmente derogado. a) | |

Especialidad crediticia de la garantía. b) La norma no distinguía el monto de la cobertura de la obligación dineraria. c) ¿Existía contradicción entre los arts. 2187 y 2189? d) ¿Se afectaba el carácter accesorio del derecho real? e) ¿La garantía de máximo abarcaba tanto los créditos determinados como los indeterminados? f) Límite del monto del gravamen. g) Extensión de la garantía y privilegio del crédito. h) Límite temporal de la garantía de máximo. i) Obligaciones en moneda extranjera y la garantía de máximo. § 5. El nuevo texto del art. 2189 del Código Civil y Comercial según la ley 27.271 -----

Art. 2190. Defectos en la especialidad. § 1. Defectos de la especialidad. § 2. Nulidad. § 3. Integración y subsistencia de la garantía -----

Art. 2191. Indivisibilidad. § 1. La indivisibilidad. § 2. Independencia con la divisibilidad o indivisibilidad del crédito. § 3. Consecuencias de la indivisibilidad de los derechos de garantía. a) Supuesto de existencia de varios acreedores o de varios herederos del acreedor único. b) Supuesto de existencia de varios deudores o de varios herederos del deudor único. c) Proporción en que puede ser condenado a pagar cada deudor o cada heredero. § 4. Gravamen sobre varios bienes. § 5. Divisibilidad de la garantía establecida por convención de las partes o por decisión del juez. § 6. Incidencia de otras garantías -----

Art. 2192. Extensión en cuanto al objeto. § 1. Objeto de la garantía. § 2. Extensión a los accesorios. § 3. Atribución convencional de la condición de inmueble por su destino. § 4. Mejoras. § 5. Extensión por la extinción de cargas. § 6. Extensión a las rentas «debidas». § 7. Extensión a los frutos. § 8. Excepciones. § 9. Los bienes de propiedad de terceros -----

Art. 2193. Extensión en cuanto al crédito. § 1. La extensión de la garantía. § 2. La inclusión en la garantía de los intereses, daños y costas anteriores. § 3. Los privilegios -----

Art. 2194. Subrogación real. § 1. La subrogación real. § 2. Caso de las indemnizaciones debidas por el asegurador de la cosa. § 3. Caso de la indemnización por expropiación del inmueble. § 4. Alcances de la reforma -----

Art. 2195. Facultades del constituyente. § 1. Principio general. § 2. Facultades del constituyente. § 3. Límite a la amplitud de facultades. § 4. Apreciación judicial. § 5. Caso del arrendamiento. § 6. Medidas en caso de alteración de la garantía -----

Art. 2196. Inoponibilidad. § 1. Principio general en materia de adquisición, transmisión y oponibilidad de los derechos reales. § 2. Inoponibilidad en general. § 3. Alcances de la inoponibilidad que consagra el art. 2196 -----

Art. 2197. Realización por un tercero. § 1. Concurrencia de acreedores. § 2. Facultades ejecutorias de la garantía. § 3. Supuesto en que el crédito está sujeto a una condición suspensiva -----

Art. 2198. Cláusula nula. § 1. Interpretación de la norma -----

Arts. Responsabilidad del propietario no deudor. Ejecución contra el propietario no deudor. § 1. Situación del propietario no deudor. § 2. Supuesto del adquirente que asume la deuda. § 3. Ejecución seguida contra el propietario no deudor. § 4. Las defensas personales. § 5. Supuesto del abandono -----

Art. 2201. Derecho al remanente. § 1. Alcances de la norma -----

Art. 2202. Subrogación del propietario no deudor. § 1. Consecuencias de la ejecución seguida contra el propietario no deudor. § 2. Ejecución contra el deudor en relación a otras garantías dadas por la misma deuda -----

Art. 2203. Efectos de la subasta. § 1. La subasta del bien gravado con derecho real de garantía. § 2. La citación de los acreedores con garantía real. § 3. Incumplimiento de la citación ----- 496

Art. 2204. Cancelación del gravamen. § 1. Los efectos de la publicidad registral. § 2. Modos de operar la cancelación ----- 497

Capítulo 2 — Hipoteca

Art. 2205. Concepto. § 1. Introducción. § 2. Concepto. § 3. Las facultades de persecución y preferencia. § 4. Modos de hacer valer el privilegio del acreedor hipotecario ----- 498

Art. 2206. Legitimación. § 1. Alcances de la norma. § 2. Titular de un dominio perfecto. § 3. Titular de un dominio revocable. § 4. Titular de un dominio fiduciario. § 5. Titular del derecho real de propiedad horizontal. § 6. Titular del derecho de superficie. § 7. Supuesto de los conjuntos inmobiliarios ----- 500

Art. 2207. Hipoteca de parte indivisa. § 1. Facultad de hipotecar la parte indivisa en el condominio. § 2. La partición como modo de extinción del condominio ----- 502

Art. 2208. Forma del contrato constitutivo. § 1. Principio general en materia de forma del contrato constitutivo. § 2. Aceptación del acreedor ----- 503

Art. 2209. Determinación del objeto. § 1. Alcances de la norma. Remisión ----- 504

Art. 2210. Duración de la inscripción. § 1. Inscripción de la hipoteca. § 2. Extinción, cancelación y caducidad de la inscripción de la hipotecas ----- 505

Art. 2211. Convenciones para la ejecución. § 1. Convenios establecidos entre las partes para la ejecución judicial. § 2. Principios fundamentales en torno al régimen especial de ejecución de hipotecas ----- 506

Capítulo 3 — Anticresis

Arts. Concepto. Legitimación. § 1. Disposiciones comunes de los derechos reales de garantía. Método. Remisión. § 2. Concepto del derecho real de anticresis. § 3. Objeto. § 4. Caracteres. Garantía de máximo. § 5. Forma. § 6. Legitimación ----- 508

Art. 2214. Plazo máximo. § 1. Plazo de duración del derecho real de anticresis ----- 510

Art. 2215. Derechos del acreedor. § 1. Derechos del acreedor. § 2. Acciones que puede entablar el acreedor anticresista ante la turbación o el desapoderamiento ----- 511

Art. 2216. Deberes del acreedor. § 1. Interpretación de la norma. § 2. Anticresis tácita ----- 511

Art. 2217. Gastos. § 1. Principio general en materia de gastos, contribuciones y cargas. § 2. Concurrencia de anticresis ----- 512

Art. 2218. Duración de la inscripción. § 1. Caducidad del registro en materia de anticresis ----- 512

Capítulo 4 — Prenda

Sección 1ª – Disposiciones generales

Arts. Concepto. Prenda con registro. § 1. Antecedentes del derecho real de prenda. § 2. Naturaleza jurídica. § 2. Clases de prenda en el nuevo régimen. § 3. Prenda con desplazamiento. § 4. Caracteres del derecho real de prenda. a) Convencionalidad (arts. 2185 y 2219). b) Accesoriedad (art. 2186). c) Especialidad crediticia (art. 2189). d) Especialidad objetiva (art. 2188). e) Indivisibilidad (art. 2191). f) Subro-

| | | |
|----------------|--|-----|
| | gable (art. 2194). § 5. Distinción entre la prenda con desplazamiento y otras figuras. a) Con la anticresis. b) Con la hipoteca. c) Con el fideicomiso. d) Con el pacto de retroventa. § 6. El objeto del derecho real de prenda. § 7. Caracteres del contrato constitutivo de prenda. § 8. Aplicación de la teoría del título y modo suficientes. § 9. Requisitos de fondo para la constitución del derecho real de prenda | |
| Art. 2221. | Posesión. § 1. Requisitos para la subsistencia y la extinción del derecho real de prenda. § 2. Entrega de la cosa a un tercero. a) Depósito de la cosa prendada. b) Entrega de la cosa prendada para su reparación. § 3. Entrega de la cosa al propietario. § 4. Acciones del acreedor en caso de desposesión. a) Acción de despojo. b) Acción reivindicatoria. 1. Cosa perdida o hurtada. 2. Cosa no perdida ni hurtada | 513 |
| Art. 2222. | Oponibilidad. § 1. Instrumentación del contrato de prenda. § 2. Principio de especialidad. a) Especialidad en cuanto al crédito. b) Especialidad en cuanto al objeto | 521 |
| Art. 2223. | Prendas sucesivas. § 1. Concurrencia de prendas. § 2. Convenios sobre el rango | 524 |
| | Sección 2ª — Prenda de cosas | 525 |
| Art. 2224. | Prenda de cosa ajena. § 1. Prenda de cosas. § 2. Prenda de cosa ajena. § 3. Garantía de evicción. § 4. Prenda irregular | 527 |
| Art. 2225. | Frutos. § 1. Extensión de la prenda en cuanto a su objeto. § 2. Prenda anticrética | 529 |
| Art. 2226. | Uso y abuso. § 1. Interpretación de la norma | 531 |
| Art. 2227. | Gastos. § 1. Principios generales en materia de gastos originados por la conservación de la cosa prendada | 533 |
| Art. 2228. | Venta del bien empeñado. § 1. Supuestos en que procede la venta del bien prendado. a) Temor de pérdida «notable» de su valor. b) Ocasión favorable para la venta. c) Venta pedida por otro acreedor | 533 |
| Arts. 2229/30. | Ejecución. Rendición de cuentas. § 1. Ejecución del bien gravado en garantía | 535 |
| Art. 2231. | Documentos con derecho incorporado. § 1. Supuesto de los títulos valores | 536 |
| | Sección 3ª — Prenda de créditos | |
| Arts. 2232/33. | Créditos instrumentados. Constitución. § 1. El objeto de la prenda de créditos. § 2. Instrumentación del crédito. § 3. Requisitos del crédito para poder ser prendado. § 4. Créditos que no pueden ser prendados. § 5. Requisitos para que nazca el derecho real de prenda sobre créditos. § 6. Semejanzas y diferencias entre la prenda de créditos y cesión de créditos en garantía | 537 |
| Arts. 2234/36. | Conservación y cobranza. Opción o declaración del constituyente. Participación en contrato con prestaciones recíprocas. § 1. Alcance de las facultades y obligaciones del titular del derecho real de prenda de créditos. § 2. Aplicación de las reglas del mandato. § 3. Crédito prendado que vence con anterioridad al crédito garantizado. § 4. Crédito prendado que vence con posterioridad al crédito garantizado. § 5. Créditos de exigibilidad dependiente de una opción o declaración. § 6. Incumplimiento del titular del crédito prendado | 542 |
| Art. 2237. | Extinción. § 1. Procedimiento a seguir en caso de extinción de la prenda sin haberse extinguido el crédito garantizado | 545 |

Título XIII Acciones posesorias y acciones reales

Capítulo 1 — Defensas de la posesión y la tenencia

| | | |
|------------|---|-----|
| Art. 2238. | Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan. § 1. La defensa de las relaciones de poder. Fundamentos. § 2. Teorías monista y dualista. Antecedentes y solución actual. § 3. Finalidad de las acciones posesorias. Lesiones. a) La turbación. b) El desapoderamiento. § 4. Actos ejecutados sin intención de poseer. § 5. Demandado que no impugna la posesión del actor. § 6. El objeto de las acciones posesorias. § 7. El daño temido | 546 |
| Art. 2239. | Acción para adquirir la posesión o la tenencia. § 1. Posesión o tenencia fundadas en un título. § 2. Las «vías legales». § 3. La cuestión del interdicto de adquirir | 554 |
| Art. 2240. | Defensa extrajudicial. § 1. Fundamentos de la defensa privada o extrajudicial. § 2. Recaudos de procedencia. a) Lesión a la relación de poder. b) Fuerza suficiente y adecuada. c) Que los auxilios de la autoridad judicial o policial lleguen demasiado tarde. d) Inmediatez. § 3. Sujetos a quienes se les concede | 556 |
| Art. 2241. | Acción de despojo. § 1. Concepto de «despojo». § 2. Legitimación activa. § 3. Legitimación pasiva. § 4. Obras realizadas en el terreno del poseedor o tenedor. § 5. Finalidad de la acción | 559 |
| Art. 2242. | Acción de mantener la tenencia o la posesión. § 1. Concepto de «turbación». § 2. Legitimación activa. § 3. Legitimación pasiva. § 4. Finalidad de la acción | 563 |
| Art. 2243. | Prueba. § 1. Nociones sobre cuestiones probatorias en las defensas a la relación de poder. § 2. Presunción de fecha más próxima. § 3. Presunción de relación de poder más antigua. § 4. Supresión de la referencia al derecho de poseer | 566 |
| Art. 2244. | Conversión. § 1. Conversión de la acción. § 2. Recaudos de procedencia. § 3. Límites | 568 |
| Art. 2245. | Legitimación. § 1. Aspectos generales de la legitimación activa de las defensas a la relación de poder. § 2. Aspectos especiales de la legitimación del tenedor. § 3. Situación del coposeedor. a) Coposeedor que inicia acción de mantener o de despojo contra un tercero. b) Coposeedor que inicia una acción de mantener o de despojo contra otro coposeedor. § 4. Situación del cotenedor. § 5. Supuesto en que este artículo no es aplicable. § 6. Situación de los titulares de servidumbres | 570 |
| Art. 2246. | Proceso. § 1. Proceso de conocimiento. § 2. Proceso más breve de la legislación procesal aplicable. § 3. Situación de los interdictos posesorios | 574 |

Capítulo 2 — Defensas del derecho real

Sección 1ª — Disposiciones generales

| | | |
|------------|--|-----|
| Art. 2247. | Acciones reales. § 1. La acción real. § 2. Enunciación de las acciones reales en este artículo. § 3. Imprescriptibilidad de las acciones reales | 575 |
| Art. 2248. | Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita. § 1. Ámbito de aplicación de las acciones reales. a) Acción reivindicatoria. b) Acción negatoria. c) Acción confesoria. § 2. La legitimación de los acreedores hipotecarios | 578 |
| Art. 2249. | Demanda y sentencia. § 1. Existencia y subsistencia de la titularidad del derecho. § 2. Alcance del vocablo «derecho» en esta norma. a) Cesionario explícito de la | |

| | | |
|-------------------|---|-----|
| | acción real. b) Cesionario implícito de la acción real. c) Heredero. § 3. Situación especial del legatario en la reivindicación. Remisión ----- | 581 |
| Art. 2250. | Daño. § 1. Acción sustitutiva de daños y perjuicios. § 2. Acción complementaria o accesorio de daños y perjuicios ----- | 585 |
| Art. 2251. | Cotitulares. Cosa juzgada. § 1. Ejercicio de las acciones reales por el cotitular. § 2. Acción real de un cotitular contra otro cotitular. § 3. Acción real de un cotitular contra un tercero. § 4. Alcances de la cosa juzgada ----- | 586 |
| | Sección 2ª – Acción reivindicatoria | |
| Art. 2252. | Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. § 1. Reivindicación de cosas y partes materiales. § 2. Reivindicación de universalidades de hecho ----- | 589 |
| Art. 2253. | Objetos no reivindicables. § 1. Objetos no reivindicables. § 2. Objetos inmateriales. § 3. Cosas indeterminables o fungibles. § 4. Accesorios, cuando no se reivindica la cosa principal. § 5. Cosas futuras ----- | 591 |
| Art. 2254. | Objetos no reivindicables en materia de automotores. § 1. Breves consideraciones en materia de automotores. § 2. Inscripción de buena fe de automotor no hurtado ni robado. § 3. Inscripción y posesión de buena fe por dos años, de un automotor hurtado o robado ----- | 592 |
| Art. 2255. | Legitimación pasiva. § 1. Reivindicación contra el poseedor. § 2. Reivindicación contra el tenedor. § 3. Automotor hurtado o robado ----- | 594 |
| Art. 2256. | Prueba en la reivindicación de inmuebles. § 1. Aspectos generales. § 2. Antecesor común. § 3. Diferentes antecesores. a) Título del reivindicante posterior a la posesión del demandado. b) Título del reivindicante anterior a la posesión del demandado. c) Imposibilidad de conocer quién es el verdadero propietario ----- | 597 |
| Art. 2257. | Prueba en la reivindicación de muebles registrables. § 1. Ámbito de aplicación. § 2. Presunción de mala fe. § 3. Prueba del derecho. § 4. Falta de inscripción del derecho o título del actor o demandado. § 5. Títulos provenientes del mismo antecesor. § 6. Títulos provenientes de distintos antecesores ----- | 601 |
| Art. 2258. | Prueba en la reivindicación de muebles no registrables. § 1. Ámbito de aplicación. § 2. Antecesor común. § 3. Diferentes antecesores. § 4. Procedencia de la acción reivindicatoria ----- | 603 |
| Art. 2259. | Derecho a reembolso. § 1. Objetos muebles no registrables. § 2. Cosa mueble registrable ----- | 604 |
| Art. 2260. | Alcance. § 1. Aspectos generales sobre el alcance de la acción reivindicatoria. § 2. Alcance en materia de cosas muebles no registrables. § 3. Alcance en materia de inmuebles y cosas muebles registrables. § 4. La buena fe en materia de automotores. § 5. La buena fe en materia de inmuebles ----- | 605 |
| Art. 2261. | Sentencia. § 1. Condena a restituir. § 2. Reivindicación de cosas registrables. § 3. Efectos accesorios de la sentencia ----- | 609 |
| | Sección 3ª – Acción negatoria | |
| Art. 2262. | Legitimación pasiva. § 1. Defensa contra la turbación. § 2. Finalidad de la acción ----- | 610 |
| Art. 2263. | Prueba. § 1. Prueba del derecho de poseer. § 2. Prueba de los actos de turbación. § 3. No debe probar la inexistencia de servidumbre. § 4. Carga probatoria | |

| | | |
|-------------------|---|-----|
| | del demandado. § 5. Improcedencia de la reconvencción por prescripción adquisitiva. Supuestos de los arts. 2994 y 2995 del Código de Vélez Sarsfield ----- | 612 |
| | Sección 4ª – Acción confesoria | |
| Art. 2264. | Legitimación pasiva. § 1. Impedimento o turbación. § 2. Autor del impedimento o turbación. § 3. Finalidad de la acción ----- | 613 |
| Art. 2265. | Prueba. § 1. Aspectos generales. § 2. Acción confesoria iniciada por titular de servidumbre. § 3. Acción confesoria iniciada por el titular de otro derecho inherente a la posesión. § 4. Acción confesoria iniciada por el acreedor hipotecario ----- | 614 |
| | Sección 5ª – Acción de deslinde | |
| Art. 2266. | Finalidad de la acción de deslinde. § 1. Ámbito de aplicación de la acción de deslinde. § 2. La cuestión en el Código de Vélez Sarsfield. § 3. Finalidad de la acción ----- | 616 |
| Art. 2267. | Legitimación activa y pasiva. § 1. Inmuebles no separados por construcciones. § 2. Legitimación activa. § 3. Legitimación pasiva. § 4. Inmuebles del Estado ----- | 618 |
| Art. 2268. | Prueba y sentencia. § 1. Aspectos probatorios. § 2. Sentencia. § 3. La cuestión del deslinde extrajudicial ----- | 619 |
| | Capítulo 3 — Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales | |
| Art. 2269. | Prohibición de acumular. § 1. Prohibición de acumulación ----- | 620 |
| Art. 2270. | Independencia de las acciones. § 1. Inutilidad de la prueba del derecho real en la acción posesoria. § 2. Facultad judicial ----- | 621 |
| Art. 2271. | Suspensión de la acción real. § 1. Suspensión de la defensa real. § 2. Posibilidad de iniciar el petitorio luego de la finalización del posesorio ----- | 622 |
| Art. 2272. | Cumplimiento previo de condenas. § 1. Parte vencida en el juicio posesorio. § 2. Satisfacción de las condenas ----- | 623 |
| Art. 2273. | Acciones por un mismo hecho. § 1. Opción del titular de derecho real. § 2. La cuestión de los interdictos ----- | 623 |
| Art. 2274. | Acciones por distintos hechos. § 1. Alcance de la prohibición para el actor de la acción real. § 2. Situación del demandado ----- | 624 |
| Art. 2275. | Turbaciones o desapoderamientos recíprocos. § 1. Lesiones recíprocas ----- | 626 |
| Art. 2276. | Hechos posteriores. § 1. Viabilidad del posesorio en caso de hechos posteriores. Remisión ----- | 626 |
| | Abreviaturas ----- | 627 |
| | Índice alfabético de voces ----- | 633 |
| | Cuadro comparativo de normas ----- | 637 |
| | Bibliografía general ----- | 667 |