

JORGE HORACIO ALTERINI
IGNACIO EZEQUIEL ALTERINI
MARÍA EUGENIA ALTERINI



TRATADO DE LOS
DERECHOS REALES

I

PARTE GENERAL

Colaboración especial de
FRANCISCO JOSÉ ALTERINI

THOMSON REUTERS
LA LEY

ÍNDICE /

	Pág.
PRÓLOGO.....	XLV

CAPÍTULO I

BASES DEL DERECHO REAL

A. MATRICES METODOLÓGICAS Y LOS DERECHOS REALES ANTE LA COMUNIDAD.....	1
1º <i>El porqué de un Tratado</i>	1
2º <i>La enseñanza de los derechos reales</i>	4
3º <i>Metodología legislativa</i>	5
4º <i>Quid de la correspondencia de la metodología del conocimiento de una disciplina con su inserción legislativa</i>	11
5º <i>Importancia y función social de los derechos reales</i>	12
6º <i>Los derechos reales ante las situaciones jurídicas de consumo</i>	16
B. UBICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES EN LAS CLASIFICACIONES DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS.....	18
1º <i>Precisión metodológica</i>	18
2º <i>Por su oponibilidad y por su contenido</i>	19
C. DUALISMO ENTRE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES	20
1º <i>Sentido pragmático y no solo académico de la cuestión</i>	20
2º <i>Origen histórico</i>	21
3º <i>Historia de la terminología "derecho real"</i>	29
4º <i>Desarrollo del dualismo clásico</i>	31
5º <i>Teoría unitaria personalista</i>	32
6º <i>Refutaciones</i>	37
a) <i>La llamada "obligación pasiva universal" no es una verdadera obligación</i>	37

	Pág.
b) La denominada "obligación pasiva universal" también se advierte con relación a los derechos personales.....	39
c) Parece olvidarse que en los derechos personales surge también una típica obligación a cargo de un deudor determinado o determinable.....	40
7º Teoría unitaria realista.....	41
8º Refutaciones.....	42
a) La regla es el cumplimiento normal y específico de la obligación..	42
b) Extinción de los derechos	43
c) Incidencia de la persona del deudor.....	43
9º Otras teorías	44
10º En los derechos reales no existe sujeto pasivo determinado.....	46
11º Concepto moderno de derecho real.....	48
D. COMPARACIÓN ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS PERSONALES	49
1º Identidad.....	49
2º Diferencias.....	50
a) Esencia.....	50
b) Elementos.....	50
c) Objeto.....	51
d) Obtención de la ventaja	51
e) Régimen legal.....	52
f) Cantidad	52
g) Adquisición.....	52
h) Forma de la fuente	53
i) Oponibilidad.....	53
j) Publicidad.....	54
k) Ejercicio.....	54
l) Virtualidad de la tradición	54
m) Prescripción	55
n) Permanencia	55
o) Duración.....	55
p) Exclusividad.....	55
q) Inherencia.....	56
r) Extinción.....	56

	Pág.
s) Contenido jurídico-económico.....	56
t) Competencia jurisdiccional.....	57
u) Derecho aplicable	57
3º Conexiones.....	62
4º La dimensión tiempo como clarificadora de los distinguos y conexiones.....	64
E. PRETENDIDAS SITUACIONES INTERMEDIAS ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS PERSONALES	65
1º Derechos reales y obligaciones de hacer.....	65
2º Derecho a la cosa.....	68
3º Obligaciones reales.....	71
a) Concepto	71
b) Fuente.....	72
c) Extensión de la responsabilidad del deudor	73
d) Transmisión	74
e) Extinción	74
f) <i>Quid</i> del encuadramiento del crédito por expensas de la propiedad horizontal.....	74
F. CASOS DE NATURALEZA CONTROVERTIDA	75
1º Derecho del locatario.....	75
2º Posesión	78
3º Hipoteca	78
4º Anticresis	78
5º Privilegios y derecho de retención.....	79
6º Propiedad intelectual	79
G. INCIDENCIA DEL ORDEN PÚBLICO EN LOS DERECHOS REALES	81
1º Concepto de orden público	81
2º Normas ordenadoras de los derechos reales.....	83
3º Configuración. Número cerrado	88
4º Repercusiones	93
a) Protección de los terceros.....	94
b) Certeza sobre los derechos reales	95
c) Distribución y aprovechamiento equilibrado de los bienes	95

	Pág.
d) Tutela del débil jurídico	96
e) Competencias razonables para los operadores jurídicos	96
f) Confluencia con el interés general	97
5° <i>Carácter de la ley que configura al derecho real</i>	97
6° <i>Distingo de la "configuración" con la "fuente" del derecho real</i>	98
7° <i>Tipicidad</i>	101
8° <i>Suerte de la configuración de un derecho real no previsto o de la modificación de los previstos</i>	104
H. CARACTERIZACIÓN DE LOS DERECHOS REALES PREVISTOS EN EL CÓDIGO	109
1° <i>Advertencia metodológica</i>	109
2° <i>Importancia de las definiciones</i>	109
3° <i>Dominio</i>	113
4° <i>Con dominio</i>	113
5° <i>Propiedad horizontal</i>	113
6° <i>Tiempo compartido</i>	113
7° <i>Cementerio privado</i>	114
8° <i>Superficie</i>	114
9° <i>Usufructo</i>	114
10° <i>Uso</i>	114
11° <i>Habitación</i>	114
12° <i>Servidumbre</i>	115
13° <i>Hipoteca</i>	115
14° <i>Anticresis</i>	115
15° <i>Prenda</i>	115
16° <i>Derecho real omitido: Derecho real de tanteo (o preferencia) con retracto</i> ..	116
I. DERECHOS REALES FUERA DEL CÓDIGO E INSTITUTOS CONFIGURADOS A LA MANERA DE ELLOS	117
J. CLASIFICACIÓN	119
1° <i>Categorías explícitas en el Código</i>	119
a) <i>Derechos reales sobre objeto propio o ajeno</i>	119
b) <i>Derechos reales principales y accesorios en función de garantía</i> ..	121

	Pág.
c) <i>Derechos reales sobre objetos registrables y no registrables</i>	122
d) <i>Derechos reales que se ejercitan o no por la posesión</i>	124
2° <i>Categorías implícitas en el Código</i>	125
a) <i>Derechos reales sobre objeto ajeno de goce o disfrute y de garantía</i>	125
b) <i>Derechos reales que atañen a la sustancia o al valor del objeto</i> ...	126
c) <i>Derechos reales perfectos e imperfectos</i>	126
d) <i>Derechos reales exclusivos o no</i>	126
e) <i>Derechos reales perpetuos, perdurables, temporarios o indefinidos</i>	127
f) <i>Derechos reales vitalicios o no</i>	128
g) <i>Derechos reales extingüibles o no por el no uso</i>	128
h) <i>Derechos reales dependientes o no de la posesión de un inmueble</i>	128
i) <i>Derechos reales transmisibles o intransmisibles</i>	129
j) <i>Derechos reales sobre cosas o derechos</i>	129
k) <i>Derechos reales que pueden tener por objeto cosas inmuebles y muebles indistintamente, o solo uno de ellos</i>	130
l) <i>Derechos reales que admiten o no como fuente a la ley</i>	130
m) <i>Derechos reales de constitución forzosa o no</i>	130
K. PRINCIPIOS	131
1° <i>Relación directa</i>	131
2° <i>Patrimonialidad</i>	132
3° <i>Legalidad</i>	134
4° <i>Seguridad estática. Titularidad ordinaria</i>	134
5° <i>Oponibilidad</i>	135
6° <i>Seguridad dinámica. Titularidad extraordinaria</i>	136
7° <i>Inherencia</i>	136
8° <i>Elasticidad</i>	136
9° <i>Permanencia</i>	138
10° <i>Buena Fe</i>	138
11° <i>Relatividad</i>	141
L. DEFINICIÓN LEGAL DEL DERECHO REAL	148
1° <i>Proyecto de 1998</i>	148

	Pág.
2° <i>Código Civil y Comercial</i>	148
a) Poder jurídico	149
b) Estructura legal.....	149
c) Ejercicio directo del titular sobre el objeto.....	149
d) Facultades de persecución y preferencia.....	150
e) Demás facultades previstas en el Código.....	151
 CAPÍTULO II ELEMENTOS. MUTACIONES JURÍDICO REALES: ADQUISICIONES ORIGINARIAS	
A. TITULAR.....	153
1° <i>Justificación de la denominación</i>	153
2° <i>Identificación de los posibles titulares. Regla y excepciones</i>	153
3° <i>Situación de los extranjeros</i>	154
a) Igualdad.....	154
b) Tierras rurales.....	154
c) Inmuebles que "contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes".....	155
d) Inmuebles en zonas de seguridad.....	156
4° <i>Singularidad o pluralidad</i>	157
B. OBJETO	158
1° <i>La regulación del objeto en el Código Civil derogado: ficciones y dubitaciones</i>	158
2° <i>Proyecto de 1998 y Jornadas Nacionales de Derecho Civil</i>	161
3° <i>Código Civil y Comercial</i>	162
a) Recepción del Proyecto de 1998.....	162
b) Cosa (totalidad o parte material)	162
c) Ejercicio por una alícuota	163
d) Derechos.....	165
4° <i>Quid de la energía y las fuerzas naturales</i>	166
C. ADQUISICIONES ORIGINARIAS.....	169
1° <i>Concepto</i>	169

	Pág.
2° <i>Adquisiciones legales</i>	170
3° <i>Derechos de los adquirentes de buena fe</i>	171
a) Sobre cosas muebles e inmuebles.....	171
b) Únicamente sobre cosas muebles	173
4° <i>Derechos de subadquirentes de buena fe</i>	174
a) Sobre cosas inmuebles y muebles registrables.....	174
b) Sobre cosas muebles no registrables.....	180
A. Fundamento.....	180
B. Subadquisición.....	181
C. Exclusión de cosas hurtadas o perdidas	181
D. Posesión de buena fe.....	181
E. Alcance de la necesidad del título oneroso.....	182
5° <i>Prescripción adquisitiva</i>	183
a) Fundamento.....	183
b) Definición legal. Alcances.....	184
c) Comparación con la prescripción liberatoria y la extinción por el no uso	187
d) Titulares y objetos.....	191
e) Clases y requisitos.....	191
A. Prescripción adquisitiva breve	191
B. Prescripción adquisitiva larga.....	197
C. Sinopsis de los plazos de la prescripción adquisitiva.....	202
f) La usucapión siempre importa una adquisición originaria.....	202
g) Unión de posesiones	205
A. Que la posesión del sucesor particular "derive inmediatamente" de la de sus antecesores	207
B. Que las posesiones unidas estén "ligadas por un vínculo jurídico"...	208
C. Que "en la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe".....	209
D. Que se opte por la unión	209
h) Suspensión, interrupción, renuncia y dispensa de la prescripción adquisitiva.....	209
A. Advertencia metodológica. Remisión.....	209
B. Suspensión: concepto y causales	210
C. Interrupción: concepto y causales	212

	Pág.
D. <i>Quid</i> de la supuesta subsistencia de la interrupción natural de la prescripción.....	214
E. Alcance subjetivo de la suspensión y de la interrupción.....	217
F. Renuncia.....	218
G. Dispensa.....	220
i) Normas procesales.....	223
A. Formas de hacerla valer.....	223
B. Carácter del proceso y requisitos de la demanda.....	225
C. Juez competente.....	226
D. Publicidad del proceso.....	227
E. Prueba. Objeto. Medios.....	228
F. Sentencia. Efectos.....	231
G. Publicidad de la adquisición por usucapión.....	238
j) Casos especiales de institutos desarrollados a la manera de la prescripción adquisitiva.....	239
A. Incidencia de la ley 24.374 y sus reformas.....	239
B. Prescripción adquisitiva y acción reducción.....	242
C. Un caso de avulsión donde se aplica erradamente el instituto de la prescripción adquisitiva. Remisión.....	244
6° <i>Apropiación, transformación y accesión</i>	245

CAPÍTULO III

MUTACIONES JURÍDICO REALES: ADQUISICIONES DERIVADAS Y EXTINCIÓN

A. ADQUISICIONES DERIVADAS.....	247
1° <i>Extensión del tratamiento</i>	247
2° <i>Concepto</i>	247
3° <i>Transmisibilidad</i>	248
a) La regla.....	248
b) Cláusulas de indisponibilidad.....	249
A. Precisiones terminológicas y ámbitos.....	249
B. Indisponibilidad en actos a título oneroso.....	252
C. Indisponibilidad en actos a título gratuito.....	253

	Pág.
D. <i>Quid</i> de la ejecución por los acreedores.....	255
E. Caso especial del dominio fiduciario.....	256
c) Indisponibilidad legal.....	256
4° <i>Convalidación</i>	257
5° <i>La cuestión en el derecho romano</i>	259
a) <i>Res mancipi</i> y <i>res nec mancipi</i>	259
b) Diversos modos de transmisión.....	261
A. <i>Mancipatio</i>	261
B. <i>In iure cessio</i>	263
C. <i>Traditio</i>	264
6° <i>Delimitación temática</i>	272
7° <i>Sistemas causalistas</i>	273
a) Mutación por el mero consentimiento.....	273
b) Mutación por la concurrencia de concausas: la teoría del título y el modo.....	280
A. Origen, sistematización y ámbito.....	280
B. El modo es la tradición por actos materiales.....	282
C. El modo es la tradición pero ella puede ser "instrumental".....	285
D. El modo es la tradición pero ella se juzga perfeccionada con la inscripción.....	290
E. El modo es la tradición que debe realizarse por acta notarial y registrarse para que opere la transmisión.....	291
F. El modo es la inscripción registral constitutiva.....	292
8° <i>Sistemas abstractos</i>	294
a) Origen.....	294
b) Caracterización del negocio abstracto.....	295
c) Crítica de Heck a la concepción abstracta.....	295
d) El modelo del Código Civil alemán.....	296
A. Introducción.....	296
B. Negocio dispositivo: <i>Auflassung</i>	297
C. <i>Quid</i> de la eficacia del negocio jurídico causal.....	299
D. Valoración de las implicancias de la abstracción causal.....	300
e) Estados Unidos de América.....	301
f) El sistema Torrens.....	302

	Pág.
A. Origen, razón de ser y expansión.....	302
B. Funcionamiento.....	303
C. Intento de instauración en la Argentina: críticas.....	305
9° <i>Intereses involucrados en las transmisiones inmobiliarias</i>	306
a) Necesidad de considerar la situación de los terceros que exhiben intereses legítimos.....	306
b) Pretendido enfrentamiento de la seguridad jurídica estática con la seguridad jurídica dinámica.....	308
c) La seguridad jurídica debe prevalecer sobre la denominada seguridad económica. A propósito del seguro de títulos.....	310
10° <i>Mutación jurídico real y análisis económico del derecho</i>	316
11° <i>Estudio dinámico de las transmisiones inmobiliarias</i>	318
a) Introducción	318
b) Adquisiciones sin autoría del legitimado	318
A. Caso hipotético.....	318
B. Derecho francés	318
C. Derecho alemán.....	319
D. Derecho suizo.....	320
E. Derecho español	320
F. Derecho argentino.....	321
c) La llamada "doble venta"	321
A. Caso hipotético.....	321
B. Derecho francés	321
C. Derecho alemán.....	322
D. Derecho suizo.....	323
E. Derecho español	323
F. Derecho argentino.....	325
d) Tutela del poseedor que no es titular del inmueble	329
A. Caso hipotético.....	329
B. Derechos francés, alemán y suizo	329
C. Derecho español	329
D. Derecho argentino.....	330
e) La asunción de los riesgos.....	330
A. Caso hipotético.....	330

	Pág.
B. Derecho francés	330
C. Derecho alemán.....	332
D. Derecho argentino.....	334
12° <i>Alcances de la teoría del título y el modo suficientes en el Código Civil y Comercial</i>	335
a) Introducción	335
b) Necesidad de título suficiente	335
c) Alcances del modo suficiente.....	336
d) Modos suficientes excepcionales	337
A. La inscripción registral cuando es modo suficiente	337
B. El primer uso como modo suficiente	337
C. La notificación en función de modo suficiente	337
D. El modo suficiente complejo en la prenda de créditos	338
E. <i>Quid</i> del modo suficiente ante contratos traslativos celebrados en el extranjero de inmuebles situados en la República	338
e) Equivocidad de la expresión "escritura traslativa" del derecho real en el ámbito de las causas de adquisición	340
13° <i>Tradicón</i>	342
a) Concepto	342
b) Escenarios.....	343
14° <i>Naturaleza de la tradición con finalidad traslativa de derecho real</i>	343
a) Estado de la cuestión	343
A. Hecho jurídico.....	343
B. Acto no negocial	344
C. Acto solutorio.....	344
D. Acto jurídico unilateral	345
E. Acto jurídico bilateral.....	345
F. Acto jurídico bilateral real	346
G. Acto jurídico bilateral real y obligacional.....	347
H. Convención extintiva	348
I. Contrato	348
J. Hecho o acto abstracto	350
K. Ausencia de naturaleza propia.....	350
b) Nuestra réplica al cortejo de criterios esbozados	351

	Pág.
c) Nuestra opinión: la tradición con finalidad traslativa de derecho real es un contrato formal solemne con propósito bifronte	352
15° <i>La tradición como contrato formal solemne</i>	355
a) Introducción	355
b) Excepción a la regla del art. 1017, inc. a)	356
c) Diversas alternativas para la realización de los actos materiales exigidos	356
A. La bilateralidad frente a actos materiales de una de las partes	356
B. Tradición por actos materiales de ambas partes	357
C. Tradición por actos materiales de quien entrega, con el consentimiento de quien recibe	358
D. Tradición por actos materiales de quien recibe, con el consentimiento de quien entrega	358
d) <i>Quid</i> de la eficacia de las declaraciones de las partes respecto de la entrega o recepción de la cosa	358
e) La vacuidad de la posesión como garantía en sentido amplio	360
f) La finalidad protectoria de la forma exigida	362
16° <i>Casos de tradición aplicables a las cosas muebles no registrables con pronunciadas matizaciones</i>	362
17° <i>Relación temporal entre el título y el modo suficientes</i>	364
18° <i>El título suficiente como contrato que obliga a celebrar otro contrato: el de tradición</i>	365
19° <i>Una mirada desde la conexidad contractual</i>	366
a) Planteamiento	366
b) Contratos conexos	367
c) Interpretación de la conexidad en análisis	372
d) Efectos del encasillamiento conexo	373
20° <i>Sucedáneos de la tradición con finalidad traslativa del derecho real</i>	374
a) Generalidades	374
b) <i>Traditio brevi manu</i>	376
A. Caracterización	376
B. Tenedor que pasa a ser poseedor	376
C. Tenedor que pasa a serlo a nombre de otro poseedor	377
c) <i>Constituto posesorio</i>	378
A. Caracterización	378

	Pág.
B. Naturaleza jurídica. ¿Unidad o pluralidad de actos? Instrumentación	378
d) <i>Quid</i> de la concurrencia de la <i>traditio brevi manu</i> y el <i>constituto posesorio</i>	381
21° <i>Análisis de la eventual incidencia del pago del precio en las mutaciones jurídico reales</i>	382
a) En el Código Civil derogado	382
b) En los proyectos de unificación legislativa civil y comercial	383
c) En el Código Civil y Comercial	384
d) Supuestos que excepcionan la regla	386
A. Expropiación	386
B. Subasta	387
22° <i>La revitalización de la teoría del título y el modo suficientes en el Código Civil y Comercial</i>	388
23° <i>La tradición inmobiliaria y la paz social</i>	389
a) La paz social como fruto de la justicia	389
b) El respeto de la dignidad humana como sendero de la paz	393
c) La tradición inmobiliaria coadyuva a la paz social	395
d) Evita el conflicto	396
e) Protege al débil jurídico	399
A. Planteamiento	399
B. El estatuto del consumidor ante contratos con finalidad traslativa de derechos reales sobre inmuebles cuya posesión no exhibe el transmitente	402
C. Supuesto de poseedores mediando boleto de compraventa	405
D. Comunidades indígenas	405
E. Ocupantes de tierras que hacen de ellas su sustento	408
f) Resguarda adecuadamente al titular del derecho y a quien pretende adquirirlo, sin prescindir de los poseedores con intereses legítimos	412
g) Contribuye a que no se generen situaciones inequitativas	413
A. Planteamiento	413
B. Responsabilidad del titular registral del automotor por daños causados a terceros luego de efectuar la tradición de la cosa	414
C. Análisis axiológico del problema	417
h) Impide un excesivo apego a los objetos materiales, y estimula el trabajo humano y la producción de riqueza	418

	Pág.
24° <i>La tradición inmobiliaria como expresión de un modelo económico, social y político</i>	421
25° <i>Crítica a los sistemas que desnaturalizan al derecho real</i>	423
a) Punto de partida común	423
b) Solamente el sistema de la tradición por actos materiales es consecuente con la esencia del derecho real	425
26° <i>Vicisitudes de la tradición inmobiliaria en el Derecho argentino: pretendidas justificaciones inconsistentes</i>	427
B. EXTINCIÓN	430
1° <i>Directivas y remisiones del art. 1907</i>	430
2° <i>Causales generales de extinción de los derechos patrimoniales</i>	431
a) Extinción del título fuente del derecho	431
b) Expropiación	432
3° <i>Causales generales de extinción de los derechos reales</i>	432
a) Destrucción total de la cosa	432
b) Abandono	433
c) Consolidación	434

CAPÍTULO IV

RELACIONES REALES: MATRICES

A. NOCIONES PRELIMINARES	435
1° <i>Relaciones entre personas y cosas</i>	435
2° <i>Precisiones terminológicas</i>	436
a) En la doctrina clásica	436
b) En el Proyecto de 1998	437
c) En el Código Civil y Comercial	438
3° <i>Metodología</i>	440
B. ELEMENTOS DE LAS RELACIONES REALES	442
1° <i>Antecedentes</i>	442
a) Las denominadas doctrinas subjetiva y objetiva	442
b) Doctrina subjetiva: Savigny	442
c) Doctrina objetiva: Ihering	445

	Pág.
d) Aproximación de sus conclusiones	447
2° <i>La cuestión de la relación de lugar (o mera yuxtaposición) en Ihering</i>	449
3° <i>Nuestra opinión sobre los elementos de las relaciones reales</i>	450
a) Elemento mínimo común a todas las relaciones reales (relación física abstraída de toda subjetividad)	450
b) Elemento objetivo de las relaciones reales voluntarias: posesión, tenencia y servidores de la posesión (<i>corpus</i>)	451
c) Elemento subjetivo de las relaciones reales voluntarias: posesión, tenencia y servidores de la posesión (determinado <i>animus</i>)	452
A. En la posesión	453
B. En la tenencia	453
C. En los servidores de la posesión	453
C. DIVERSAS RELACIONES REALES	454
1° <i>Esquema que proponemos</i>	454
a) Relaciones reales voluntarias e involuntarias	454
b) Poderes de hecho	454
c) Relaciones reales voluntarias principal y subordinadas	456
d) Relación real subordinada delegada o instrumental	456
2° <i>Posesión</i>	457
3° <i>Tenencia</i>	459
4° <i>Los llamados "Servidores de la posesión"</i>	460
5° <i>Mera yuxtaposición</i>	465
D. CLASIFICACIÓN DE LOS PODERES DE HECHO	466
1° <i>Nuestra clasificación de los poderes de hecho</i>	466
2° <i>Legítimos e ilegítimos</i>	466
3° <i>El caso del poseedor mediando boleto</i>	468
4° <i>De buena o mala fe</i>	469
a) Conceptos generales	469
b) Momento de la calificación de la buena fe o mala fe	471
c) La calidad de la relación real sobre los frutos no responde a las reglas de la sucesión hereditaria	472
d) Independencia de las calidades de los distintos cotitulares en la relación real de sujeto plural	473
e) Invariabilidad de la calidad de la relación real	473

	Pág.
5° <i>De mala fe viciosa</i>	475
a) Inconsistencia y esterilidad de la categoría de la "posesión viciosa"	475
b) Extensión de la categoría a todos los poderes de hecho	478
c) Momento de la calificación	479
d) Relatividad de los vicios	480
e) Purga de los vicios y su fugacidad	481
f) Caracterización de los vicios	482
A. Silencio en el Código Civil y Comercial	482
B. Hurto	482
C. Estafa	483
D. Abuso de confianza	484
E. Violencia	485
F. Clandestinidad	486
g) Sujetos activos y pasivos de los vicios	487
E. NATURALEZAS JURÍDICAS	487
1° <i>Enfoque tradicional. Su limitación de mira</i>	487
2° <i>Nueva polémica de Savigny con Ihering</i>	488
3° <i>Otra aproximación de sus conclusiones</i>	489
4° <i>Naturaleza de la posesión en la doctrina nacional</i>	490
5° <i>Nuestra opinión</i>	494
a) Las relaciones reales voluntarias como hechos jurídicos	494
b) La relación real involuntaria como mero hecho	495
F. FUNCIONES DE LAS RELACIONES REALES	495
1° <i>Precisión necesaria</i>	495
2° <i>Contenido de derechos patrimoniales</i>	496
3° <i>Fuente de derechos y deberes</i>	496
4° <i>Fuente de defensas</i>	496
5° <i>Función publicitaria</i>	497
G. SUJETO Y OBJETO DE LA RELACIÓN REAL	497
1° <i>Sujeto</i>	497
a) Personas humana o jurídica. Capacidad	497

	Pág.
b) Exclusividad	499
c) Singularidad y pluralidad	500
2° <i>Objeto</i>	500
H. PRESUNCIONES COMUNES A LAS RELACIONES REALES	502
1° <i>Presunción de especie</i>	502
2° <i>Presunción de legitimidad</i>	504
3° <i>Presunción de buena fe</i>	505
4° <i>Presunción de mala fe</i>	505
5° <i>Presunciones de fecha y de extensión</i>	507
6° <i>Presunción de continuidad</i>	508
I. INTERVERSIÓN DEL TÍTULO DE LA RELACIÓN REAL	508

CAPÍTULO V

RELACIONES REALES: ADQUISICIÓN, EJERCICIO, CONSERVACIÓN Y EXTINCIÓN

A. ADQUISICIÓN	511
1° <i>Requisitos</i>	511
a) Voluntariedad	511
b) Capacidad	511
c) Relación física actual o potencial suficiente	512
A. Contacto físico con la cosa	512
B. Posibilidad de establecer el contacto físico	512
C. Ingreso de la cosa en el ámbito de custodia	514
d) <i>Animus</i>	515
2° <i>Acción</i>	515
3° <i>Modo unilateral</i>	519
a) Ajustes terminológicos	519
b) Concepto	519
c) Clases	520
A. Apoderamiento existiendo una relación real vacua	520
B. Apoderamiento con desapoderamiento mediando una relación real excluyente	521

	Pág.
4° <i>Modos bilaterales</i>	521
5° <i>Quid de la adquisición de una relación real sobre universalidades</i>	521
a) Concepto de universalidad.....	521
b) Adquisición de relaciones reales sobre universalidades de hecho.....	522
c) Adquisición de relaciones reales con relación a universalidades de derecho.....	524
6° <i>La llamada transmisión de la relación real</i>	525
B. EJERCICIO.....	527
1° <i>Enunciación y ámbito que desborda a los actos posesorios</i>	527
2° <i>Proyecciones de los actos materiales sobre una parte de una cosa</i>	528
3° <i>Supuestos de ejercicio del poder de hecho</i>	531
a) Cultura.....	531
b) Percepción de frutos.....	531
c) Amojonamiento.....	531
d) Impresión de signos materiales.....	531
e) Mejora.....	532
f) Exclusión.....	532
g) Apoderamiento por cualquier otro modo.....	532
C. CONSERVACIÓN.....	533
D. EXTINCIÓN.....	534
1° <i>Directiva general</i>	534
2° <i>Supuestos especiales</i>	535
a) Extinción del objeto de la relación real.....	535
b) Privación al sujeto de la relación real.....	537
c) Imposibilidad física perdurable de ejercer el poder de hecho.....	538
d) Desaparición de la probabilidad razonable de hallar el objeto perdido.....	539
e) Abandono expreso y voluntario del objeto.....	541

CAPÍTULO VI

RELACIONES REALES: EFECTOS

A. DERECHOS INHERENTES A LAS RELACIONES REALES VOLUNTARIAS.....	543
1° <i>Indeterminación de los titulares de los derechos</i>	543

	Pág.
2° <i>Derecho a ejercer las servidumbres reales sobre el inmueble</i>	544
3° <i>Derecho al respeto de los límites del poder de hecho</i>	544
B. DEBERES INHERENTES A TODAS LAS RELACIONES REALES VOLUNTARIAS.....	545
1° <i>Indeterminación del sujeto de los deberes</i>	545
2° <i>Deber de restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla</i>	545
3° <i>Deber de respetar las cargas reales</i>	546
4° <i>Deber de respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa</i>	546
5° <i>Deber de respetar los límites del poder de hecho</i>	547
C. LÍMITES DEL PODER DE HECHO POR RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO O POR RELACIONES DE VECINDAD.....	547
1° <i>Ámbito</i>	547
2° <i>Bases sistémicas</i>	548
a) Regulación abreviada.....	548
b) Concepto.....	548
c) Fuentes.....	550
d) Comparación con la "limitación".....	550
e) Los límites ante el Derecho de daños.....	551
f) Origen de las normas regulatorias de los límites.....	553
g) Tutela hasta con acciones reales.....	555
3° <i>Límites por razones de interés público establecidos por el derecho administrativo</i>	555
4° <i>Límites por razones de interés público en el Código Civil y Comercial</i>	555
a) <i>Quid del número cerrado</i>	555
b) Compatibilidad de los derechos individuales con los derechos de incidencia colectiva.....	556
c) Cláusulas de indisponibilidad.....	557
d) Camino de sirga.....	557
A. Marco legal.....	557
B. Origen histórico.....	558
C. Fundamento.....	558
D. Naturaleza jurídica.....	559
1. Dominio público.....	559
2. Límite.....	560

	Pág.
3. Servidumbre administrativa	561
E. Extensión y cómputo	562
F. Cursos de aguas alcanzados por el límite	563
G. Inmuebles colindantes abarcados.....	564
H. Modificaciones en el curso de las aguas.....	564
I. Prohibición para los colindantes.....	565
J. Derechos de los colindantes.....	566
K. Configuración del límite	566
L. Legitimación	567
e) Protección jurídica de la vivienda.....	568
5 ^o Límites por relaciones de vecindad.....	569
a) Inmisiones inmateriales	569
A. Marco legal. Antecedentes.....	569
B. Pautas de aplicación del art. 1973.....	570
1. Normal tolerancia.....	570
2. Uso regular de la propiedad.....	571
3. Prioridad en el uso.....	572
4. Interés general	572
5. Circunstancias del caso.....	573
C. Deber de responder	574
b) Obstáculo al curso de las aguas	576
c) Recepción de agua, arena y piedras	578
d) Andamios, otras instalaciones provisionarias y paso de "trabajadores" en una obra	580
e) Vistas y luces.....	582
A. Vistas	582
B. Luces.....	583
C. Normas comunes a las vistas y a las luces.....	584
1. Muros a los cuales se les aplican estos límites	584
2. Normas locales	585
3. Excepción a las distancias mínimas	585
4. Legitimación para hacer efectivos estos límites.....	585
5. Privación de vistas o luces	586

	Pág.
f) Árboles, arbustos u otras plantas.....	587
D. EFECTOS DE LA BUENA O MALA FE.....	591
1 ^o Aproximaciones conceptuales preliminares.....	591
a) Frutos.....	591
b) Productos.....	593
c) Mejoras	593
d) Riesgos.....	595
2 ^o Incidencia de la buena o mala fe	597
a) En los frutos y productos	597
A. Productos	597
B. Frutos percibidos.....	598
C. Frutos pendientes.....	600
b) En los riesgos de la cosa.....	601
A. Sujeto de buena fe.....	601
B. Sujeto de mala fe simple	602
C. Sujeto de mala fe viciosa	602
c) En las mejoras.....	602
E. TRANSMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES AL SUCESOR	604
F. EFECTOS PROPIOS DE LA POSESIÓN, DE LA TENENCIA Y DE LOS SERVIDORES DE LA POSESIÓN.....	604
1 ^o Falencias metodológicas en los efectos de las relaciones reales	604
2 ^o Efectos propios de la posesión	605
3 ^o Efectos propios de la tenencia	606
a) "conservar la cosa, pero puede reclamar al poseedor el reintegro de los gastos".....	606
b) "individualizar y comunicar al poseedor de quien es representante si se lo perturba en razón de la cosa, y de no hacerlo, responde por los daños ocasionados al poseedor y pierde la garantía por evicción, si ésta corresponde".....	606
c) "restituir la cosa a quien tenga derecho a reclamarla, previa citación fehaciente de los otros que la pretenden"	607
4 ^o Efectos propios de los servidores de la posesión	607

CAPÍTULO VII**DEFENSA DE LA RELACIÓN REAL**

A. FUNDAMENTOS.....	609
1º <i>Otra manifestación de las renovadas polémicas de Savigny con Ihering...</i>	609
2º <i>Nuestra opinión</i>	611
B. DEFENSA EXTRAJUDICIAL.....	612
1º <i>Diversas alternativas</i>	612
2º <i>Requisitos</i>	613
3º <i>Legitimación activa</i>	614
4º <i>Solo corresponde frente a la violencia</i>	615
C. DEFENSAS JUDICIALES EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.....	616
1º <i>Simplificación del régimen</i>	616
2º <i>Acción para adquirir la relación real (remisión)</i>	617
3º <i>Acción de despojo</i>	617
a) <i>Lesión que la habilita y finalidad</i>	617
b) <i>Legitimación pasiva</i>	619
c) <i>Alcances de la sentencia</i>	619
4º <i>Acción de mantener</i>	621
a) <i>Lesión que la habilita y finalidad</i>	621
b) <i>Legitimación pasiva</i>	623
c) <i>Alcances de la sentencia</i>	623
5º <i>Reglas comunes a las acciones de despojo y de mantener</i>	624
a) <i>Legitimación activa</i>	624
b) <i>Legitimación pasiva</i>	626
c) <i>Objeto</i>	627
d) <i>Proceso</i>	627
e) <i>Prueba</i>	627
f) <i>Conversión</i>	628
g) <i>Prescripción</i>	629
h) <i>Envío al Derecho de daños</i>	629
D. DEFENSAS JUDICIALES EN EL DERECHO PROCESAL.....	631

1º <i>Acciones e interdictos posesorios</i>	631
a) <i>Tesis dualista</i>	631
b) <i>Correlación de los interdictos con las acciones posesorias y las reales</i>	631
c) <i>Inconstitucionalidad del art. 623, in fine, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación</i>	632
2º <i>Interdicto de adquirir</i>	633
3º <i>Interdicto de retener</i>	634
4º <i>Interdicto de recobrar</i>	636
5º <i>Interdicto de obra nueva</i>	638
6º <i>Denuncia de daño temido</i>	640

CAPÍTULO VIII**DEFENSA DEL DERECHO REAL**

A. DISPOSICIONES GENERALES.....	643
1º <i>Acciones reales: Definición y ámbitos</i>	643
2º <i>Carácter de las acciones reales</i>	644
3º <i>Metodología</i>	646
4º <i>Posibilidad de otras acciones reales</i>	647
5º <i>Inconveniencia de la multiplicidad de acciones reales</i>	648
6º <i>Quid de la vigencia de las acciones reales en la praxis</i>	650
7º <i>Imprescriptibilidad</i>	652
8º <i>Legitimación activa</i>	653
a) <i>Regla general</i>	653
b) <i>Acreedores hipotecarios</i>	653
c) <i>Cesionarios</i>	655
A. <i>Discusión que pretendió zanjar el Proyecto de 1998</i>	655
B. <i>Cesión expresa</i>	655
C. <i>Cesión implícita</i>	658
D. <i>Nuestra opinión</i>	660
d) <i>Caso del "adquirente" mediando boleto</i>	663
e) <i>Caso del simple justo título para usucapir</i>	663

	Pág.
f) Herederos y legatarios.....	664
g) Prescripción adquisitiva	665
h) Titular de derechos reales resolubles o fiduciarios.....	665
i) Cotitulares	666
9 ^o Legitimación pasiva	667
10 ^o Oportunidad para la acreditación del derecho real y la necesidad de su subsistencia	668
11 ^o Derivación al Derecho de daños cuando no hay lesión posesoria	669
12 ^o Procedencia de la indemnización de daños: alternativas	670
B. ACCIÓN REIVINDICATORIA	672
1 ^o Finalidad y ámbito.....	672
2 ^o Objetos reivindicables	674
3 ^o Objetos no reivindicables.....	677
a) La norma central.....	677
b) Derechos.....	677
c) Cosas indeterminadas o fungibles.....	677
d) Accesorios independientemente de la cosa principal	678
e) Cosas futuras al tiempo de la restitución.....	679
f) Supuestos especiales en materia de automotores.....	679
A. Precisiones metodológicas.....	679
B. "Automotores inscriptos de buena fe, a menos que sean hurtados o robados".....	680
C. "Automotores hurtados o robados inscriptos y poseídos de buena fe por dos años".....	681
4 ^o Legitimación pasiva	682
5 ^o Diligencias preliminares y medidas de seguridad vinculadas con la acción reivindicatoria	684
a) Precisiones	684
b) Diligencias preliminares.....	684
c) Embargo	684
d) Secuestro. Caucción suficiente.....	685
e) Anotación de litis.....	686
f) Prohibición de innovar. Prohibición de contrafatar.....	686
g) Medidas cautelares genéricas	686

	Pág.
6 ^o Prueba en la reivindicación de inmuebles. Necesidad de su coordinación con el régimen registral	687
a) Aspectos esenciales sobre los cuales debe versar la prueba	687
b) Situación especial del Estado	687
c) Sistema probatorio.....	688
d) Concepto de "título".....	689
e) Supuestos contemplados en el art. 2256.....	693
A. Los derechos del actor y del demandado emanan de un antecesor común (inc. a)	693
B. Insuficiencia del título del reivindicante si es posterior a la posesión del demandado (inc. b).....	698
C. Los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado (inc. c).....	701
1. Ineludible lectura correctora para no convertir en imposible la comprensión de la norma.....	701
2. Presunción de que el actor era poseedor y "propietario"	701
3. Las presunciones aunque beneficien al reivindicante no se dan en cabeza de él	705
4. El reivindicante acciona como cesionario del antecesor anterior a la posesión del demandado y excepcionalmente como subrogante en los derechos de su autor	706
5. Es innecesario probar que se le hizo tradición de la cosa al reivindicante	707
6. Las presunciones son <i>iuris tantum</i>	708
7. Incidencia de la publicidad registral	713
D. Los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, y no es posible determinar cuál de ellos es el verdadero "propietario" (inc. d)	714
1. Se prefiere al poseedor actual.....	714
2. La sentencia pronunciada hace cosa juzgada entre las partes del juicio.....	716
3. Gravitación de la publicidad registral	717
7 ^o Prueba en la reivindicación de muebles registrables.....	718
a) Regulación con vacíos metodológicos	718
b) Presupuestos de las reglas del art. 2257.....	718
c) Contenido de la prueba si la registración es constitutiva (inc. b).....	720

	Pág.
d) Contenido de la prueba si la registraci3n es meramente declarativa en el supuesto de que ni el actor ni el demandado inscribieron sus t3tulos (inc. c)]	720
e) T3tulos del actor y del demandado inscriptos derivados de un "autor com3n" (inc. d)]	721
f) T3tulos del actor y del demandado inscriptos derivados de "personas distintas" (inc. e)]	722
8 ^o Prueba en la reivindicaci3n de muebles no registrables	723
a) Facilidad probatoria	723
b) Diversos supuestos	723
A. Las partes derivan sus derechos de un antecesor com3n (inc. a)]	723
B. Las partes derivan sus derechos de distintos antecesores (inc. b)]	724
C. Subadquirente a t3tulo gratuito (inc. c)]	724
9 ^o Regulaci3n del derecho a reembolso	724
a) Muebles no registrables	724
A. Requisitos de procedencia	725
1. Poseedor de buena fe	725
2. Que "el objeto se haya vendido con otros iguales"	725
3. Que la "venta p3blica" se hubiera producido "en casa de venta de objetos semejantes, o por quien acostumbraba a venderlos"	726
B. Prestaciones que debe satisfacer el reivindicante	726
b) Muebles registrables	727
c) Derecho de repetici3n	727
10 ^o Alcances de la reivindicaci3n	727
11 ^o Efectos de la sentencia	729
C. ACCI3N NEGATORIA	729
1 ^o Finalidad y 3mbito	729
2 ^o Legitimaci3n activa	731
3 ^o Legitimaci3n pasiva	732
4 ^o La acci3n negatoria tambi3n corresponde para los muebles	733
5 ^o Prueba	734
6 ^o Sentencia	735
a) Efectos principales	736
b) Efectos accesorios	736

	Pág.
D. ACCI3N CONFESORIA	737
1 ^o Finalidad y 3mbito	737
2 ^o Legitimaci3n pasiva	738
3 ^o La acci3n confesoria solo corresponde para las cosas inmuebles	739
4 ^o Prueba	740
a) Impedimento del ejercicio de una servidumbre	740
b) Impedimento del ejercicio de los "l3mites del dominio"	741
c) Caso del acreedor hipotecario	742
d) Prueba del "impedimento" para la plenitud de los derechos reales	743
5 ^o Sentencia	743
E. ACCI3N DE DESLINDE	744
1 ^o Finalidad y 3mbito	744
2 ^o Comparaci3n con la acci3n reivindicatoria	745
a) 3mbitos	745
b) Diferencias	746
3 ^o Inmuebles alcanzados	748
4 ^o Legitimaci3n activa	749
5 ^o Legitimaci3n pasiva	749
6 ^o Prueba y sentencia	751
F. COMPARACI3N ENTRE LAS ACCIONES REALES Y LAS LLAMADAS POSESORIAS	753
1 ^o Semejanzas	753
2 ^o Diferencias	753
3 ^o Conexiones	754
a) Prohibici3n de acumular	754
b) Inutilidad de la prueba del derecho real en el "posesorio"	755
c) Prioridad de la acci3n posesoria. Suspensi3n de la acci3n real	755
d) Cumplimiento de la condena en el "posesorio"	755
e) P3rdida de la acci3n posesoria por el ejercicio de la acci3n real y subsistencia de 3sta si se ejercitara aqu3lla	757
f) Acciones por distintos hechos	758
g) Turbaciones o desapoderamientos rec3procos	759
h) Hechos posteriores a la articulaci3n de la acci3n real	759

Pág.

CAPÍTULO IX

PUBLICIDAD

A. NOCIONES GENERALES	761
1° Concepto de publicidad	761
2° Publicidad y forma	764
3° Clases de publicidad	766
4° Pautas para la clasificación de los sistemas de publicidad registral	766
a) Por sus efectos	766
A. Meramente declarativos o constitutivos	766
B. Convalidantes o no	767
C. Con o sin fe pública registral	767
b) Por el elemento ordenatorio	767
c) Por la técnica de registración	768
d) Por la materia registrable	769
5° Quid de la autonomía del derecho registral inmobiliario	770
a) ¿Autonomía dogmática?	770
b) ¿Autonomía legislativa?	772
c) ¿Autonomía didáctica?	772
d) Nuestra opinión	773
B. LA PUBLICIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL	775
1° Publicidades suficientes: registral y posesoria	775
a) La norma básica del art. 1893	775
b) Publicidad registral	776
c) Publicidad posesoria	777
d) Concepto de tercero interesado de buena fe	781
A. Criterio objetivo	781
B. Criterio subjetivo	783
C. Postura del Código Civil y Comercial	788
e) La tradición no es requisito para la registración	789
f) Conflicto entre las publicidades registral y posesoria	790
g) Conflicto entre un "adquirente" mediando boleto y un "adquirente" por compraventa instrumentada en escritura pública	792

Pág.

h) Conflicto entre un "adquirente" mediando boleto y un acreedor hipotecario	793
i) Conflicto entre un "adquirente" mediando boleto y un acreedor embargante	795
j) ¿Inscripción registral del boleto?	796
2° Publicidad instrumental	797
a) Concepto	797
b) Caso paradigmático en el Código Civil derogado	798
c) Supuestos característicos en el Derecho vigente	800
C. LA PUBLICIDAD EN LA LEY 17.801	803
1° Ámbito territorial	803
2° Situaciones jurídicas registrables	804
a) Concepto	804
b) Inscripción y anotación	804
c) Opción terminológica por "instrumento" y no por "documento"	807
d) Enunciación de los instrumentos registrables	807
A. "Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles" (art. 2° inc. a))	807
B. "Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares" (art. 2° inc. b))	809
C. "Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales" (art. 2° inc. c))	809
e) Forma de los instrumentos registrables	810
f) El instrumento registrable solo excepcionalmente es portador de derechos reales	815
g) Caso especial de las registraciones personales	816
3° La registración como carga y como obligación	819
4° Asiento registral	820
a) Concepto. Remisiones	820
b) El asiento registral como prueba supletoria del instrumento que lo originó	821
5° Rogación	823
a) Concepto	823
b) Legitimados	824
c) Forma	826

	Pág.
d) Desistimiento.....	826
6° <i>Determinación o especialidad</i>	827
a) Concepto	827
b) Determinación del objeto	827
c) Determinación de los sujetos	830
d) Determinación de la situación jurídica registrable	831
e) Determinación y catastro	832
A. Concepto y finalidades del catastro.....	832
B. Parcela y estado parcelario	834
C. Certificados catastrales.....	836
D. Coordinación del registro de la propiedad inmueble con el catastro.	837
7° <i>Tracto sucesivo o continuo</i>	838
a) Concepto	838
b) <i>Ámbito</i>	840
c) El tracto sucesivo no atañe a la legitimación sustancial del disponente.....	841
d) Tracto sucesivo ordinario (o con previa registración)	844
e) Tracto sucesivo extraordinario (o sin previa registración). Tracto abreviado o comprimido	844
A. Concepto. No es una excepción al tracto sucesivo	844
B. Casos regulados por la ley registral	845
f) Extinción de los asientos (cancelación y caducidad)	849
A. Conceptos y comparación introductoria	849
B. Cancelación.....	849
C. Caducidad.....	852
1. Supuestos enumerados por el art. 37.....	852
2. Controversia con respecto a la "anotación" de litis	853
3. Supuestos incluidos en otros textos de la ley registral	856
8° <i>Prioridad</i>	857
a) Concepto	857
b) La prioridad en el Derecho argentino.....	859
c) Negocios jurídicos sobre el rango.....	862
A. Concepto de rango.....	862
B. El rango y el orden público en materia de derechos reales	864

	Pág.
C. Modificaciones de rango en la ley registral	867
D. Negocio de la reserva	869
1. Concepto.....	869
2. Oportunidad	872
3. Alcances	872
4. Requisitos.....	872
5. Oponibilidad.....	873
6. Caducidad	874
E. Negocio de la permuta	874
1. Concepto.....	874
2. Requisitos.....	876
F. Negocio de la posposición	877
1. Concepto	877
2. Requisitos.....	878
G. Negocio de la coparticipación	879
9° <i>Publicidad</i>	881
a) Diversos planos	881
b) Legitimados para la publicidad formal.....	882
c) Vías de acceso. Enunciación.....	883
d) Exhibición directa de los asientos registrales	883
e) Expedición de copias autenticadas y de informes.....	884
f) Notas del registrador.....	884
g) Certificados con reserva de prioridad.....	885
A. Adquisición de prioridad y reserva de prioridad	885
B. Reserva de prioridad de segundo grado: emisión de certificados en sentido estricto.....	886
1. Importancia de los certificados	886
2. Acreditación registral de las mutaciones jurídico reales (con exclusión de las extintivas)	888
3. Limitación del sistema al ámbito privado.....	889
4. Deber del autorizante de tener a la vista el certificado	890
5. Requisitos de la certificación	891
6. Constancia en el folio de la expedición de la certificación	891
7. Publicitación de las certificaciones expedidas con anterioridad que estén vigentes.....	892

	Pág.
8. Extensión total de la reserva de prioridad	892
9. Cómputo de los plazos	894
10. Legitimados.....	895
11. Efectos de los certificados.....	896
12. Supuesto de la escrituración simultánea.....	897
13. Discordancia entre el certificado y el asiento registral.....	898
14. <i>Quid</i> de la cesión de la certificación.....	898
15. Utilización de la certificación para un acto distinto	903
C. Medidas cautelares y bloqueo de la prioridad.....	904
1. Tratamiento registral de las medidas cautelares	904
2. Medidas cautelares notificadas al escribano.....	906
3. Medidas cautelares durante el curso de la registración	906
4. Las llamadas medidas cautelares innovativas	908
5. La cuestión en los simposios registrales	908
6. Protección del adquirente de buena fe	909
7. La sujeción al Derecho alcanza a los escribanos, a los registradores y también a los jueces	910
10° <i>Legalidad y calificación</i>	911
a) Concepto	911
b) Naturaleza de la función calificadora	912
c) Alcances.....	915
d) Objeto de la calificación.....	919
e) ¿Superposición de calificaciones?.....	920
f) Plazo para calificar	924
g) Resultados de la calificación. Alternativas.....	924
A. Calificación positiva (registración definitiva pura y simple).....	925
B. Calificación positiva (registración definitiva condicionada).....	925
C. Calificación negativa por defecto subsanable (registración provisional).....	927
D. Calificación negativa por defecto no subsanable (¿registración provisional?)	928
h) Recursos ante una calificación negativa por defecto subsanable..	930
A. Vías administrativas.....	930
1. Recurso de reconsideración.....	930
2. Recurso jerárquico	932

	Pág.
B. Vía judicial.....	934
i) Recurso ante una calificación negativa por defecto insubsanable	934
11° <i>Rechazos por el Derecho argentino de la llamada legitimación sustantiva, de la fe pública registral y de la convalidación</i>	935
a) La titulación como desmitificadora de la llamada legitimación sustantiva	935
b) La buena fe como desmitificadora de la denominada fe pública registral	937
c) Inexistencia de la convalidación registral	942
12° <i>Inexactitudes registrales</i>	943
a) Concepto y clases.....	943
A. Inexactitud interna	943
B. Inexactitud externa.....	943
b) Discordancia de los certificados y las realidades extrarregistral y registral	944
c) Rectificación de los asientos.....	948

CAPÍTULO X

PROTECCIÓN ESPECIAL PARA DETERMINADAS SITUACIONES JURÍDICO REALES

A. PROPIEDAD INDÍGENA	951
1° <i>La cuestión indígena en la Argentina</i>	951
2° <i>El Convenio 107 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). La idea de la absorción</i>	957
3° <i>La Ley Nacional Argentina sobre Política Indígena y apoyo a las comunidades aborígenes N° 23.302</i>	958
4° <i>El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Régimen de la propiedad indígena</i>	961
5° <i>La Reforma Constitucional Argentina de 1994</i>	966
a) Estructura de la Propiedad Comunitaria Indígena	966
b) Sujetos. Pueblos indígenas. Comunidades	969
c) Objeto de la propiedad	970
d) Calidad de comunitaria.....	971
e) Naturaleza.....	972

	Pág.
f) Fuentes. Cuestión de la adquisición originaria o derivada.....	975
g) Discriminación inversa. Finalidad.....	978
h) Caracteres de la propiedad comunitaria indígena.....	979
i) Expropiación.....	980
j) Publicidad.....	980
k) Facultades concurrentes entre la Nación y los estados locales.....	981
6° <i>Inconveniencia de su regulación en el Código Civil y Comercial</i>	981
a) Jornadas Nacionales y Proyecto de 1998.....	981
b) Anteproyecto de Código Civil y Comercial.....	983
c) Código Civil y Comercial.....	985
7° <i>Reflexiones finales</i>	986
B. VIVIENDA	988
1° <i>Antecedentes inmediatos</i>	988
a) Advertencia.....	988
b) Ley 14.394.....	988
c) Proyecto de 1998 y las Jornadas Nacionales de Derecho Civil.....	990
2° <i>Lineamientos generales del Código Civil y Comercial</i>	991
3° <i>Teleología del instituto</i>	992
4° <i>Naturaleza jurídica</i>	993
a) Aproximaciones.....	993
b) Dominio imperfecto.....	994
c) Condominio con indivisión forzosa.....	995
d) Naturaleza jurídica indeterminada.....	996
e) Nuestra opinión: derecho real con límites mayores.....	997
5° <i>Protección de los fines alimentarios de la vivienda en otras instituciones</i>	999
6° <i>Sujetos</i>	1000
a) Legitimados.....	1000
b) Beneficiarios.....	1002
7° <i>Objeto</i>	1003
a) Inmueble urbano o rural.....	1003
b) Destino.....	1004
c) Proporción del valor del inmueble afectado a vivienda.....	1004
d) Es afectable a vivienda un único inmueble.....	1007

	Pág.
e) Subrogación real.....	1008
8° <i>Vías para la afectación</i>	1011
a) Por acta registral.....	1011
b) Por escritura pública.....	1012
c) Por testamento.....	1012
d) Instrumento judicial.....	1013
e) Requisitos comunes para la registración.....	1013
9° <i>Carácter de la registración</i>	1014
10° <i>Habitación efectiva</i>	1017
11° <i>Efectos</i>	1018
a) Respecto del constituyente.....	1018
b) Con relación a los beneficiarios.....	1020
c) En cuanto a los acreedores.....	1021
12° <i>Desafectación y cancelación de la registración</i>	1023
a) Clases.....	1023
b) Causales voluntarias.....	1023
c) Causales forzosas.....	1025