

JORGE HORACIO ALTERINI  
IGNACIO EZEQUIEL ALTERINI  
MARÍA EUGENIA ALTERINI



---

TRATADO DE LOS  
DERECHOS REALES

---

II

PARTE ESPECIAL

*Colaboración especial de*  
FRANCISCO JOSÉ ALTERINI

THOMSON REUTERS

**LA LEY**

# ÍNDICE

Pág.

## CAPÍTULO XI

### DOMINIO

A. DEFINICIÓN.....	1
1º <i>Antecedentes directos</i> .....	1
a) El Código Civil francés .....	1
b) El Código Civil derogado.....	5
c) El Proyecto de 1998 .....	6
2º <i>Código Civil y Comercial</i> .....	6
B. CARACTERES .....	8
1º <i>Absolutesz</i> .....	8
2º <i>Perpetuidad</i> .....	12
3º <i>Exclusividad</i> .....	13
a) Precisiones conceptuales .....	13
b) Distinción entre exclusividad y facultad de exclusión.....	14
C. CONTENIDO .....	17
1º <i>Facultad de usar</i> .....	17
2º <i>Facultad de gozar</i> .....	17
3º <i>Facultad de disponer</i> .....	18
a) Generalidades .....	18
b) Disposición material .....	20
c) Disposición jurídica .....	21
D. EXTENSIÓN .....	22
a) Extensión del dominio a los objetos que forman un todo con la cosa y a sus accesorios .....	22

	Pág.
A. Forman un todo con la cosa.....	22
B. Accesorios.....	24
b) Extensión del dominio al subsuelo y al espacio aéreo.....	24
c) Atribución de dominio.....	27
d) Presunción de autoría.....	28
E. MODOS ESPECIALES DE ADQUISICIÓN.....	29
1º Metodología.....	29
2º Apropiación.....	30
a) Concepto.....	30
b) Cosas apropiables.....	32
c) Cosas no apropiables.....	33
d) Caza.....	33
e) Pesca.....	37
f) Enjambres.....	39
3º Adquisición de un tesoro.....	41
a) Concepto de tesoro.....	41
b) Caracterización del descubridor.....	45
c) Necesidad de que el hallazgo sea casual.....	45
d) Legitimados para la búsqueda del tesoro.....	46
e) Derechos del descubridor.....	46
A. Titulares de derechos reales sobre objeto total o parcialmente propio.....	46
B. Titulares de derechos reales sobre objeto ajeno que se ejercen por la posesión.....	47
C. Hallador no legitimado para la búsqueda.....	48
D. Necesidad de que el descubrimiento sea casual o de que medie autorización del dueño de la cosa.....	48
f) Reivindicación de un tesoro.....	49
4º Régimen de las cosas perdidas.....	51
a) Metodología.....	51
b) Concepto de cosa perdida.....	52
c) Implicancias del hallazgo.....	54
d) Derechos del hallador.....	55
e) Falta de presentación de quien tiene derecho a la reclamación de la cosa.....	57

	Pág.
5º Transformación de cosas muebles.....	59
a) Caracterización. Requisitos.....	59
b) Transformación de buena fe cuando la cosa nueva no es reversible.....	61
c) Transformación de buena fe cuando la cosa sí es reversible.....	61
d) Transformación de mala fe cuando la cosa no es reversible.....	62
e) Transformación de mala fe cuando la cosa sí es reversible.....	63
f) Necesidad de coordinar las normas de la transformación con las del régimen jurídico de las cosas muebles.....	63
6º Adesión de cosas muebles.....	63
7º Adesión de cosas inmuebles.....	66
a) Aluvión.....	66
A. Concepto.....	66
B. Requisitos.....	66
C. Carácter de la adquisición.....	68
D. Supuesto de acrecentamiento aluvional de varios inmuebles.....	69
E. Aplicación expansiva de la regulación a otros acrecentamientos.....	70
F. Límite de las aguas.....	70
b) Avulsión.....	71
A. Concepto.....	71
B. Alcances de la reivindicación.....	72
C. <i>Quid</i> de la indemnizabilidad de los daños originados por la remoción.....	73
D. Supuesto de cosa no susceptible de adherencia natural.....	75
c) Construcción, siembra o plantación.....	76
A. Ubicación temática.....	76
B. Construcción, siembra o plantación en inmueble propio, pero con materiales ajenos.....	76
C. Construcción, siembra o plantación en inmueble ajeno, pero con materiales propios.....	78
D. Construcción, siembra o plantación en inmueble ajeno y con materiales ajenos.....	79
E. Neutralización de la mala fe del constructor, sembrador o plantador en inmueble ajeno si el dueño de éste también tiene esa calidad.....	80
d) Invasión de inmueble colindante.....	81
A. Supuesto de invasor de buena fe e invadido de mala fe.....	82
B. Supuesto de invasor de buena fe e invadido de buena fe.....	83

	Pág.
C. Supuesto de invasor de mala fe e invadido de buena fe.....	83
D. Supuesto de invasor de mala fe e invadido de mala fe .....	83
E. Aproximación final.....	84
F. CLASIFICACIÓN .....	84
G. DOMINIO REVOCABLE (RESOLUBLE).....	85
a) Terminología .....	85
b) Definición legal.....	86
c) Facultades del dueño revocable.....	91
d) Efectos.....	92
e) Publicidad de la resolución del dominio de cosas registrables frente a terceros.....	93
f) Readquisición del dominio perfecto.....	94
H. DOMINIO FIDUCIARIO .....	96
a) Metodología .....	96
b) Definición legal.....	97
c) Forma del título constitutivo y oponibilidad del dominio fiduciario.....	101
d) Facultades del dueño fiduciario.....	101
e) Efectos.....	106
f) Publicidad de la resolución del dominio de cosas registrables frente a terceros.....	106
g) Readquisición del dominio perfecto.....	106
I. DOMINIO DESMEMBRADO .....	108

**CAPÍTULO XII**

**CONDOMINIO**

A. CONSIDERACIONES GENERALES .....	109
1º Definición legal.....	109
2º Caracteres .....	111
3º Naturaleza jurídica.....	114
4º Aplicaciones subsidiarias .....	116
5º Constitución.....	118
6º Clases .....	120

	Pág.
B. DISPOSICIONES COMUNES.....	120
1º Metodología.....	120
2º Presunción de igualdad.....	121
3º Destino de la cosa común.....	122
4º Uso y goce de la cosa común.....	123
a) Regla.....	123
b) Convenio .....	124
c) Supuesto de uso y goce excluyente.....	126
5º Facultades privativas con relación a la alícuota .....	128
a) Disposición jurídica: enajenar y gravar.....	128
b) Distintos casos de gravámenes de la alícuota .....	129
A. Superficie .....	130
B. Usufructo .....	130
C. Uso y habitación .....	131
D. Servidumbre.....	132
E. Tiempo compartido.....	133
F. Hipoteca .....	133
G. Prenda .....	134
H. Anticresis .....	135
c) Constitución de derechos personales que involucren a la alícuota ..	137
d) Incidencia de la partición.....	138
e) Eventual eficacia de los derechos reales no permitidos .....	144
f) El caso especial de la "renuncia" .....	145
6º Actos de disposición sobre la cosa común .....	146
7º Gastos generados por la cosa común.....	151
a) Obligación de contribuir con los gastos de conservación .....	151
b) Naturaleza jurídica de la obligación de contribución .....	153
c) Medida de la contribución.....	154
d) Abandono .....	156
e) Falta de contribución por un condómino.....	156
8º Deuda en interés común .....	158
9º Administración de la cosa común .....	161
a) Imposibilidad del uso y goce en común .....	161
b) Asamblea .....	163

	Pág.
c) Sistemas de administración.....	168
d) <i>Quid</i> de la locación como acto de administración.....	169
e) Locación a tercero.....	171
f) ¿Locación a condómino?.....	172
g) Distribución de los beneficios.....	174
C. CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA.....	175
1º <i>Concepto</i> .....	175
2º <i>Partición</i> .....	176
a) Reglas aplicables.....	176
b) Concepto y clases.....	176
c) Forma de la partición privada y de la mixta.....	181
d) Derecho a solicitar la partición.....	183
e) La facultad de solicitar la partición es de orden público.....	187
f) Imprescriptibilidad de la acción.....	188
g) Efectos de la partición.....	189
h) Sucedáneo de la partición.....	192
D. CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA.....	192
1º <i>Renuncia y convenio de suspensión de la partición</i> .....	192
a) Renuncia a la partición.....	192
b) Plazos de la indivisión.....	193
c) Alcances de la renuncia a la partición por uno de los condóminos.....	197
d) Plazo mayor en el condominio fiduciario.....	197
2º <i>Partición nociva</i> .....	198
a) Concepto.....	198
b) Alcances de la nocividad.....	199
c) Fuente.....	201
3º <i>Partición anticipada</i> .....	203
4º <i>Publicidad de la indivisión o de su cese</i> .....	205
E. CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE.....	206
1º <i>Precisiones terminológicas</i> .....	206
2º <i>Condominio sobre accesorios indispensables</i> .....	207
a) Concepto.....	207

	Pág.
b) Requisitos.....	208
c) Facultades de los condóminos.....	210
d) Inmuebles contiguos de adquisición posterior.....	211
e) Aplicación de las disposiciones generales.....	212
3º <i>Condominio sobre muros, cercos y fosos: aproximaciones preliminares</i> .....	213
a) Conveniencia de las definiciones legales.....	213
b) Muros, cercos y fosos.....	214
c) Ámbitos respectivos de los muros, cercos y fosos.....	215
d) Distinción entre emplazamiento y titularidad.....	216
A. Criterio del emplazamiento.....	216
B. Criterio de la titularidad: medianeros y privativos.....	219
e) Según la extensión vertical.....	220
A. De cerramiento.....	220
B. De elevación. Enterrado.....	220
4º <i>Medianería urbana</i> .....	221
a) Obligación de cerramiento. Legitimación activa y pasiva. Precisiones sobre su ámbito.....	221
b) Carácter de la obligación.....	224
A. Tesis que niega el carácter de orden público.....	224
B. Tesis del orden público.....	225
c) Exigencias para el muro de cerramiento forzoso.....	227
d) Facultad de emplazar el muro de cerramiento encaballado o contiguo. Adquisición de la medianería.....	228
A. Régimen derogado.....	228
B. Regulación del Código Civil y Comercial.....	229
C. Fundamentos.....	230
D. Naturaleza jurídica: límite.....	231
e) Adquisición de la medianería sobre los muros de elevación y enterrado.....	232
f) Presunciones de titularidad medianera o privativa.....	236
A. Distintos supuestos.....	236
B. Fundamentos.....	237
C. Muros alcanzados por las presunciones.....	238
D. Época de las presunciones.....	238

	Pág.
E. Exclusión de las presunciones .....	239
F. Prueba .....	240
g) Obligación de contribución .....	243
A. Naturaleza jurídica .....	243
B. Plazo y cómputo de prescripción liberatoria .....	244
C. Valor de la medianería .....	245
D. Cuantificación del valor .....	248
E. Supuestos efectos de la prescripción cumplida.....	251
h) Facultades materiales .....	252
A. Directiva general.....	252
B. Casos de facultades materiales enunciadas por el art. 2021.....	255
C. Prolongación del muro.....	257
D. Restitución del muro al estado anterior.....	260
E. Reconstrucción.....	261
i) Mejoras. Comparación con las disposiciones generales para el condominio.....	267
j) Disposición jurídica .....	270
k) Abdicación.....	270
A. Liberación por abdicación .....	270
B. Supuestos excluidos.....	271
C. Corresponde la abdicación "aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso".....	271
D. Oportunidad de la abdicación .....	272
E. Alcances.....	272
F. Hipótesis particular .....	274
G. <i>Quid</i> de la abdicación parcial .....	274
H. Forma de la abdicación .....	275
l) Readquisición .....	276
5º <i>Medianería rural</i> .....	277
a) Derecho y obligación de cerramiento.....	277
A. Remisión.....	277
B. Legitimados para reclamar el cerramiento .....	277
C. Elementos divisorios.....	278
D. Inexistencia de requisitos para el elemento divisorio en el Código ...	279

	Pág.
E. Emplazamiento .....	279
F. Obligación de contribuir.....	279
b) Atribución y cobro de la medianería rural.....	281
A. Titularidad del elemento divisorio.....	281
B. Cobro del valor de la medianería .....	281
C. Prohibición de liberarse por la abdicación en la medianería rural....	282
D. Mejoras en la medianería rural.....	284
6º <i>Condominio de árboles, arbustos y otras plantas</i> .....	284
a) Fuente inmediata .....	284
b) Calidad de medianeros.....	284
c) Retiro de árboles, arbustos u otras plantas perjudiciales.....	285
d) Replantado.....	286
e) Derechos sobre los restos .....	287
F. MATIZACIONES EN LAS INDIVISIONES FORZOSAS CUANDO SE APLICAN A BIENES DE ORIGEN HEREDITARIO .....	287
1º <i>La razón de su tratamiento en este ámbito</i> .....	287
2º <i>Indivisión forzosa temporaria por voluntad del testador</i> .....	288
3º <i>Indivisión temporaria convenida por los herederos</i> .....	291
4º <i>Indivisión forzosa temporaria impuesta por el cónyuge superviviente</i> .....	292
5º <i>Indivisión forzosa temporaria impuesta por el heredero</i> .....	294
6º <i>Disposiciones comunes a las distintas indivisiones forzosas de origen hereditario</i> .....	295
a) Oponibilidad.....	295
b) Derechos de los acreedores de los herederos .....	296

### CAPÍTULO XIII

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

A. CONSIDERACIONES GENERALES .....	299
1º <i>Antecedentes</i> .....	299
2º <i>Acuerdo de la denominación tradicional</i> .....	302
3º <i>Autonomía</i> .....	303
4º <i>Definición legal</i> .....	304

	Pág.
a) Autonomía.....	304
b) Objeto.....	304
c) Contenido.....	305
d) Límites del derecho .....	306
e) Inseparabilidad de los derechos de los titulares sobre los objetos privativos y comunes .....	306
5 <sup>o</sup> Nuestra definición .....	307
6 <sup>o</sup> Constitución.....	308
a) Estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal.....	308
A. Régimen derogado .....	308
B. Proyecto de 1998 .....	308
C. Sistema del Código Civil y Comercial .....	309
b) El reglamento se integra al título suficiente.....	310
7 <sup>o</sup> Reglamento de propiedad horizontal.....	311
a) Orden expositivo.....	311
b) Naturaleza jurídica.....	311
A. Implicancias .....	313
c) Contenido.....	314
d) Reforma. Cláusulas estatutarias y reglamentarias.....	318
8 <sup>o</sup> Objeto.....	321
a) Explicitación del objeto .....	321
b) Cosas y partes comunes .....	324
c) Cosas y partes necesariamente comunes .....	326
A. Carácter de la enumeración .....	326
B. "El terreno" (inc. a]).....	327
C. "Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior" (inc. b]) .....	328
D. "Los techos, azoteas, terrazas y patios solares" (inc. c]) .....	328
E. "Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad" (inc. d]).....	328
F. "Los locales e instalaciones de los servicios centrales" (inc. e]).....	329
G. "Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional" (inc. f])....	329

	Pág.
H. "La vivienda para alojamiento del encargado" (inc. g]) y "los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio" (inc. l]) .....	330
I. "Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas" (inc. h]) .....	331
J. "Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes" (inc. i]) .....	331
K. "Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros" (inc. j]) ..	332
L. "Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común" (inc. k]).....	333
d) Cosas y partes comunes no indispensables.....	333
e) Cosas y partes propias.....	334
f) Presunción de comunidad .....	335
9 <sup>o</sup> El consorcio.....	336
a) Caracterización.....	336
b) Comienzo de la existencia: constitución .....	337
c) <i>Quid</i> de los consorcios de hecho .....	337
d) Nombre.....	339
e) Domicilio.....	340
f) Capacidad .....	340
g) Patrimonio.....	343
h) Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio..	345
A. La cuestión en el régimen derogado.....	345
B. En el Proyecto de 1998.....	346
C. Con el Código Civil y Comercial .....	347
i) Vías extintivas.....	349
B. SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS .....	351
1 <sup>o</sup> Derechos .....	351
2 <sup>o</sup> Distintas obligaciones .....	352
a) Observancia de los reglamentos.....	353
b) Conservación .....	353
c) Pago de expensas.....	353
d) Contribución con el fondo de reserva .....	354
e) Permiso del acceso a la unidad.....	354
f) Notificación del domicilio especial .....	355

	Pág.
3 <sup>o</sup> Régimen de la obligación por expensas y otras contribuciones en particular.....	355
a) Aproximaciones terminológicas.....	355
b) Naturaleza jurídica.....	356
c) Clases.....	356
d) Plazo.....	358
e) Certificado de deuda. Título ejecutivo.....	359
f) Legitimaciones activa y pasiva.....	360
g) Liberación del pago. Defensas.....	364
h) Prescripción liberatoria.....	366
i) Privilegio.....	366
4 <sup>o</sup> Prohibiciones.....	368
a) Antecedentes, finalidades y legitimados.....	368
b) Los supuestos.....	369
C. MUTACIONES MATERIALES EN COSAS Y PARTES COMUNES O BIENES DEL CONSORCIO.....	372
1 <sup>o</sup> Metodología expositiva.....	372
2 <sup>o</sup> Mejoras u obras nuevas: apreciaciones terminológicas.....	372
3 <sup>o</sup> Cuadro esquemático que proponemos.....	374
4 <sup>o</sup> Mejoras sin intervención asamblearia.....	375
a) Mejoras de mero mantenimiento y necesarias ordinarias.....	375
b) Mejoras necesarias ordinarias urgentes.....	375
5 <sup>o</sup> Mejoras con intervención asamblearia.....	377
a) Mejoras útiles ordinarias.....	377
b) Mejoras necesarias extraordinarias.....	379
c) Mejoras útiles extraordinarias.....	382
d) Mejoras suntuarias.....	384
D. ASAMBLEA: ÓRGANO DE GOBIERNO.....	386
1 <sup>o</sup> Concepto.....	386
2 <sup>o</sup> Atribuciones.....	386
3 <sup>o</sup> Convocatoria y quórum.....	388
a) En el Proyecto de 1998.....	388
b) Con el Código Civil y Comercial.....	389

	Pág.
A. Convocatoria.....	389
B. Quórum.....	391
4 <sup>o</sup> Mayorías.....	392
a) Directiva general.....	392
b) Cómputo: sistema mixto.....	393
c) Procedimiento de adhesión tácita.....	394
d) Mayorías especiales.....	395
e) <i>Quid</i> de la oposición injustificada de algún propietario.....	396
f) Nulidad de asamblea.....	400
A. Causales.....	400
B. Implicancias de la naturaleza jurídica del acto asambleario.....	401
C. Legitimación activa.....	402
D. Legitimación pasiva.....	403
E. Plazo para accionar.....	404
5 <sup>o</sup> Supuesto en el que se requiere la conformidad expresa del titular afectado ..	405
6 <sup>o</sup> Libros de actas y de firmas.....	406
7 <sup>o</sup> Asamblea judicial.....	407
E. CONSEJO DE PROPIETARIOS: ÓRGANO FACULTATIVO DE CONTROL.....	411
1 <sup>o</sup> Concepto.....	411
2 <sup>o</sup> Atribuciones.....	411
3 <sup>o</sup> <i>Quid</i> de la responsabilidad frente al consorcio o los consorcistas.....	413
F. ADMINISTRADOR: ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y EJECUCIÓN.....	415
1 <sup>o</sup> Concepto.....	415
2 <sup>o</sup> Requisitos para la designación.....	417
3 <sup>o</sup> Designación y remoción.....	418
4 <sup>o</sup> Acreditación de la personería.....	422
a) En el Proyecto de 1998.....	422
b) Con el Código Civil y Comercial.....	423
5 <sup>o</sup> Atribuciones.....	424
G. SUBCONSORCIOS.....	428
1 <sup>o</sup> Concepto.....	428
2 <sup>o</sup> Subórganos.....	429



	Pág.
3 <sup>o</sup> <i>Deber de responder</i> .....	430
H. RÉGIMEN DISCIPLINARIO: INFRACCIONES Y SANCIONES.....	430
1 <sup>o</sup> <i>Antecedentes</i> .....	430
a) La ley 13.512.....	430
b) El Proyecto de 1998.....	431
2 <sup>o</sup> <i>Regulación del Código Civil y Comercial</i> .....	431
I. PREHORIZONTALIDAD.....	434
1 <sup>o</sup> <i>Antecedentes</i> .....	434
a) La ley 19.724.....	434
b) Congreso Argentino de la Prehorizontalidad.....	436
c) Fallos plenarios.....	437
2 <sup>o</sup> <i>El Proyecto de 1998</i> .....	438
3 <sup>o</sup> <i>El Código Civil y Comercial</i> .....	439
a) Recepción del Proyecto de 1998.....	439
b) Contratos incluidos y excluidos.....	440
c) Vicisitudes.....	441

## CAPÍTULO XIV

### PROPIEDADES ESPECIALES

A. CENSURABLE DISEÑO METODOLÓGICO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.....	443
1 <sup>o</sup> <i>Inconsistencias en las divisiones metodológicas</i> .....	443
2 <sup>o</sup> <i>Ambivalencia del conjunto inmobiliario como "género" y como "especie"...</i>	444
3 <sup>o</sup> <i>Conceptos acuñados con relación a los "objetos" y no a los "derechos".....</i>	445
4 <sup>o</sup> <i>Error circunstancial, pero significativo</i> .....	446
5 <sup>o</sup> <i>Sobreabundantes remisiones a la legislación local</i> .....	446
6 <sup>o</sup> <i>Repetitivas referencias al derecho de consumo</i> .....	447
7 <sup>o</sup> <i>Obvias aplicaciones de las normas de los derechos reales</i> .....	447
B. CONJUNTO INMOBILIARIO EN SENTIDO ESTRICTO.....	448
1 <sup>o</sup> <i>Antecedentes</i> .....	448
a) Encuadramientos anteriores al Código Civil y Comercial.....	448

	Pág.
b) Proyecto de 1998.....	452
c) Anteproyecto de Código Civil y Comercial.....	454
2 <sup>o</sup> <i>Innecesaria definición</i> .....	455
3 <sup>o</sup> <i>Supuestos de conjuntos inmobiliarios</i> .....	455
a) Nominados e innominados.....	455
b) Emplazamiento de las urbanizaciones.....	456
A. Rural o urbano.....	456
B. Unidad o pluralidad de inmuebles.....	457
c) Precisiones y objeciones terminológicas del art. 2074.....	457
4 <sup>o</sup> <i>Peculiaridades del objeto</i> .....	458
a) Unidad funcional.....	458
b) Cosas y partes comunes.....	459
c) Cosas y partes privativas.....	460
5 <sup>o</sup> <i>Situación jurídica del propietario</i> .....	461
a) Derechos.....	461
b) Obligaciones.....	461
A. Gastos comunes.....	461
B. Gastos especiales.....	462
c) Límites.....	463
A. Fuentes.....	463
B. Límites al uso y goce.....	463
C. Límites a la disposición material.....	465
D. Límite a la disposición jurídica: "cesión de la unidad".....	466
E. Límite a la disposición jurídica: transmisibilidad y derecho de preferencia.....	467
F. Otros eventuales límites de variada incidencia. <i>Quid</i> del derecho de admisión.....	468
d) Limitaciones.....	470
e) Transcripción instrumental de los límites y de las limitaciones...	473
6 <sup>o</sup> <i>Régimen disciplinario: infracciones y sanciones</i> .....	473
7 <sup>o</sup> <i>Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes</i> .....	476
a) Estado de la cuestión.....	476
A. Situación jurídica consolidada con anterioridad.....	476
B. Conversión de pleno derecho retroactiva.....	477
C. Obligatoriedad de la conversión.....	477

	Pág.
D. Adecuación operativa o funcional por virtualidad de la ley y obligatoriedad de la conversión estructural .....	478
E. Adecuación operativa o funcional por virtualidad de la ley.....	479
b) Fundamentación de nuestra opinión.....	480
A. Aproximaciones semánticas .....	480
B. Conjuntos alcanzados por la adecuación (ajuste) .....	480
C. Alcances de la adecuación (ajuste) .....	481
D. La conversión, a diferencia del ajuste, solo puede ser voluntaria .....	482
C. TIEMPO COMPARTIDO.....	483
1° <i>Antecedentes</i> .....	483
a) Encuadramientos anteriores al Código Civil y Comercial.....	483
b) Proyecto de 1998 .....	485
2° <i>Naturaleza</i> .....	486
a) Estado de la cuestión.....	486
b) Fundamentación de nuestra opinión .....	489
3° <i>Definición</i> .....	491
a) Definición legal .....	491
b) Nuestra definición .....	492
c) Objeto .....	493
d) Contenido .....	493
e) Límites del derecho.....	494
4° <i>Posiciones jurídicas</i> .....	494
5° <i>Constitución</i> .....	495
a) Estado de tiempo compartido y derecho real de tiempo compartido.....	495
b) Acto jurídico de afectación .....	496
A. Legitimación .....	496
B. Contenido.....	496
C. Forma.....	498
c) Publicidad.....	499
A. Del acto de afectación.....	499
B. Del título del derecho real .....	500
6° <i>Reglamento de tiempo compartido</i> .....	502
a) Ajustes técnicos y semánticos .....	502
b) Contenido.....	502

	Pág.
7° <i>Situación jurídica del afectante</i> .....	503
8° <i>Situación jurídica del emprendedor</i> .....	503
9° <i>Situación jurídica de los usuarios</i> .....	505
10° <i>Administración</i> .....	506
a) Designación .....	506
b) Atribuciones .....	507
A. "Conservar los establecimientos, sus unidades y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos" (inc. a]) .....	507
B. "Preservar la igualdad de derechos de los usuarios y respetar las prioridades temporales de las reservaciones" (inc. b]) .....	508
C. "Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas" (inc. c]).....	508
D. "Interponer los recursos administrativos y acciones judiciales que corresponden" (inc. d]) .....	508
E. "Llevar los libros de contabilidad conforme a derecho" (inc. e]).....	508
F. "Confeccionar y ejecutar el presupuesto de recursos y gastos" (inc. f]).....	508
G. "Cobrar a los usuarios las cuotas por gastos, fondos de reserva y todo otro cargo que corresponde" (inc. g]) .....	509
H. "Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, excepto en el caso que se optara por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo" (inc. h]) .....	509
I. "Entregar toda la documentación y los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar su función" (inc. i])....	509
J. "Comportarse tal como lo haría un buen administrador de acuerdo con los usos y prácticas del sector" (inc. j]).....	510
c) Certificado de deuda.....	510
11° <i>Extinción</i> .....	511
A. "Por vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación" (inc. a]) .....	511
B. "en cualquier momento, cuando no se han producido enajenaciones, o se han rescindido la totalidad de los contratos, circunstancia de la que se debe dejar constancia registral" (inc. b]).....	511
C. "Por destrucción o vetustez" (inc. c]).....	511
D. CEMENTERIO PRIVADO.....	512
1° <i>Antecedentes</i> .....	512

	Pág.
a) Encuadramientos anteriores al Código Civil y Comercial.....	512
b) Proyecto de 1998.....	513
2° <i>Naturaleza</i> .....	513
a) Estado de la cuestión.....	513
b) Fundamentación de nuestra opinión.....	515
3° <i>Definición</i> .....	516
a) Definición legal.....	516
b) Nuestra definición.....	517
c) Objeto.....	517
d) Contenido.....	518
A. Facultades.....	518
B. Deberes.....	520
e) Límites del derecho.....	520
4° <i>Constitución</i> .....	521
a) Estado de cementerio privado y derecho real de cementerio privado.....	521
b) Acto jurídico de afectación.....	521
A. Legitimación.....	521
B. Requisitos.....	522
C. Forma.....	522
D. Efectos.....	523
c) <i>Quid</i> de la adquisición del derecho real por usucapión.....	524
d) Publicidad.....	528
5° <i>Reglamento de cementerio privado</i> .....	528
a) Ajustes técnicos y semánticos.....	528
b) Contenido.....	529
A. "La descripción del inmueble sobre el cual se constituye el cementerio privado, sus partes, lugares, instalaciones y servicios comunes" (inc. a).....	529
B. "Disposiciones de orden para facilitar a los titulares de los derechos de sepultura el ejercicio de sus facultades y que aseguren el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y de policía aplicables" (inc. b).....	529
C. "Fijación y forma de pago del canon por administración y mantenimiento, que puede pactarse por períodos anuales o mediante un único pago a perpetuidad" (inc. c).....	529

	Pág.
D. "Normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados" (inc. d).....	530
E. "Pautas sobre la construcción de sepulcros" (inc. e).....	530
F. "Disposiciones sobre el destino de los restos mortales en sepulturas abandonadas" (inc. f).....	530
G. "Normas sobre acceso y circulación de titulares y visitantes" (inc. g).....	531
H. "Constitución y funcionamiento de los órganos de administración" (inc. h).....	531
6° <i>Nueva persona jurídica silenciada: consorcio de cementerio privado</i> .....	531
a) Fundamentación.....	531
b) Asamblea: órgano de gobierno.....	533
c) Administrador: órgano de administración y de ejecución.....	533
7° <i>Inembargabilidad</i> .....	535

## CAPÍTULO XV

### SUPERFICIE

A. CONSIDERACIONES GENERALES.....	537
1° <i>Concepto genérico</i> .....	537
2° <i>Origen histórico</i> .....	538
3° <i>Comparación con la enfiteusis</i> .....	541
4° <i>Otros antecedentes en el Derecho argentino</i> .....	547
a) En el Código Civil derogado.....	547
b) En los Proyectos de 1926, 1936 y 1954. Segundo Congreso Nacional de Derecho Civil de 1937.....	549
c) El VI Congreso Internacional de Derecho Registral de 1984.....	553
d) Las X Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 1985.....	558
e) Los Proyectos de 1987 y de la Comisión Federal de 1993.....	559
f) En el Proyecto de 1998.....	561
g) En la ley 25.509.....	563
B. REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.....	567
1° <i>Definición legal</i> .....	567
a) Derecho real mixto (sobre objeto propio o sobre objeto ajeno)...	567

	Pág.
A. La cuestión en la derogada ley 25.509 .....	567
B. Con el Código Civil y Comercial .....	569
b) Objeto.....	570
c) Contenido.....	570
d) Límites del derecho en sus dos manifestaciones .....	571
e) Nuestra definición.....	571
2° <i>Diferentes planos</i> .....	572
3° <i>Objeto</i> .....	573
a) Emplazamiento.....	573
b) Precisiones terminológicas.....	575
4° <i>Duración</i> .....	576
a) Plazos máximos .....	576
A. Antecedentes .....	576
B. En el Código Civil y Comercial .....	578
b) Inicio del cómputo .....	578
c) <i>Quid</i> de plazos mínimos .....	580
d) Plazos convenidos en exceso del máximo legal u omisión de previsión al respecto.....	582
e) <i>Quid</i> de la renovación .....	583
5° <i>Legitimación</i> .....	585
a) Dueño.....	585
b) Condóminos.....	585
c) Propietarios horizontales .....	586
6° <i>Constitución</i> .....	587
a) "Contrato oneroso o gratuito" .....	587
b) "Por actos entre vivos o por causa de muerte".....	588
c) Usucapión .....	589
7° <i>Facultades del superficiario</i> .....	589
a) Uso y goce.....	589
b) Disposición material.....	590
c) Disposición jurídica.....	590
8° <i>Facultades del titular del inmueble gravado</i> .....	594
9° <i>Subsistencia y transmisión de las obligaciones del superficiario</i> .....	595

	Pág.
10° <i>Extinción</i> .....	597
a) Causales.....	597
A. "Renuncia expresa" .....	598
B. "Vencimiento del plazo" .....	599
C. "Cumplimiento de una condición resolutoria" .....	599
D. "Consolidación" .....	599
E. "No uso" .....	600
b) Efectos.....	602
A. Rehabilitación del principio de la accesión .....	602
B. Suerte de los derechos reales o personales constituidos por el superficiario.....	602
C. Indemnización.....	603
11° <i>Normas de aplicación supletoria</i> .....	605
a) Para el derecho de construir, plantar o forestar .....	605
b) Para la propiedad superficiaria .....	606

## CAPÍTULO XVI

### USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

A. SUPERACIÓN DE UNA POLÉMICA CLÁSICA .....	609
a) La situación en el Código Civil derogado.....	609
b) La contribución del Proyecto de 1998 .....	611
c) El Código Civil y Comercial .....	612
B. USUFRUCTO .....	612
1° <i>Diseño metodológico</i> .....	612
2° <i>Definición legal</i> .....	613
a) Reafirmación de su indiscutible carácter de derecho real .....	613
b) Contenido.....	615
c) El <i>salva rerum substantia</i> como límite esencial del derecho .....	616
A. Sentidos de la alteración de la sustancia .....	616
B. Alteración de la sustancia de la cosa.....	617
C. Alteración de la sustancia del derecho .....	621
d) Definición que proponemos.....	621

	Pág.
3º Objeto.....	622
a) Esquema normativo.....	622
A. "Cosa no fungible".....	622
B. "Derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé".....	623
C. "Cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales".....	624
D. "El todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario".....	625
b) Supuesto del usufructo sobre acciones.....	625
A. Tipicidad especial.....	625
B. Titular.....	626
C. Objeto.....	626
D. Constitución y oponibilidad.....	627
E. Inventario y determinación de estado.....	627
F. Garantía suficiente.....	628
G. Contenido.....	628
H. Facultad de usar.....	628
1. Voto.....	628
2. Voz.....	628
3. Información.....	628
4. Impugnación.....	629
I. Facultad de gozar.....	629
1. Dividendos.....	629
2. Exclusión de la participación en los resultados de la liquidación..	630
3. Mejoras.....	631
J. Facultad de disposición jurídica.....	632
4º Legitimación.....	632
5º Situación jurídica previa a la constitución del usufructo.....	633
a) Precisiones terminológicas.....	633
b) Inventario y estado del objeto.....	634
c) Otorgamiento de garantía.....	637
6º Constitución.....	639
a) Por actos entre vivos y por disposición de última voluntad.....	639
b) Modalidades.....	640
c) Quid de una presunción de onerosidad.....	642
d) Prohibición de la constitución judicial.....	643

	Pág.
e) Prohibición de la constitución sucesiva en favor de varias personas.....	644
f) Usufructo conjunto y simultáneo a favor de varias personas.....	646
g) Diversas alternativas.....	647
7º Transmisibilidad.....	648
a) Por acto entre vivos.....	648
A. La cuestión en el Código Civil derogado.....	648
B. Con el Código Civil y Comercial.....	651
b) Por causa de muerte.....	653
8º Situación jurídica del usufructuario.....	653
a) Derechos.....	653
A. Frutos.....	653
B. Caso especial del usufructo sobre un conjunto de animales.....	654
C. Productos.....	655
D. Acrecentamientos naturales.....	655
E. Disposición jurídica.....	656
F. Mejoras facultativas.....	657
b) Deberes.....	658
A. Destino.....	658
B. Mejoras obligatorias.....	658
C. Mejoras anteriores a la constitución del usufructo.....	659
D. Tributos y expensas comunes.....	660
E. Comunicación.....	660
F. Restitución.....	661
9º Situación jurídica del nudo propietario.....	662
10º Extinción.....	664
a) Causales especiales.....	664
A. "La muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si no se pactó la duración del usufructo, se entiende que es vitalicio" (inc. a).....	664
B. "La extinción de la persona jurídica usufructuaria. Si no se pactó la duración, se extingue a los cincuenta años desde la constitución del usufructo" (inc. b).....	664
C. "El no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón. El desuso involuntario no impide la extinción, ni autoriza a extender la duración del usufructo" (inc. c).....	665

	Pág.
D. "El uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente" (inc. d)).....	666
b) Efectos.....	667
A. Extinción de los derechos constituidos por el usufructuario y sus sucesores particulares.....	667
B. Muerte del transmitente del usufructo.....	668
C. Caso especial del usufructo sobre conjunto de animales.....	668
11° Comparación del usufructo con la locación.....	670
C. Uso.....	672
1° Definición legal.....	672
a) Concepción autónoma.....	672
b) La persona humana como único titular.....	674
c) Objeto.....	675
d) Contenido.....	675
e) Límites.....	676
f) Definición que proponemos.....	677
2° Marco normativo.....	677
3° Transmisibilidad.....	677
a) En el Código Civil derogado.....	677
b) Con el Código Civil y Comercial.....	679
4° Ejecución.....	679
a) En el Código Civil derogado.....	679
b) Con el Proyecto de 1998.....	681
c) En el Código Civil y Comercial.....	681
D. HABITACIÓN.....	682
1° Definición legal.....	682
a) Concepción autónoma.....	682
b) Titular.....	683
c) Objeto.....	683
d) Contenido.....	683
e) Límites.....	683
f) Nuestra definición.....	685
2° Marco normativo.....	685
3° Tributos y reparaciones.....	686

	Pág.
E. HABITACIONES CON TIPICIDAD ESPECIAL.....	687
1° Encuadramiento dogmático.....	687
2° Habitación del cónyuge superviviente.....	688
a) En el Código Civil derogado.....	688
b) En el Proyecto de 1998.....	689
c) En el Código Civil y Comercial.....	689
A. Finalidad.....	689
B. Naturaleza jurídica.....	690
C. Fuente legal.....	693
D. Presupuesto.....	695
E. Requisitos para la adquisición legal.....	695
F. Reprochable desaparición de la exigencia de que se tratara de un único inmueble habitable.....	696
G. Caracteres de vitalicio y gratuito.....	699
H. Situación jurídica del nudo propietario y del habitador.....	699
I. Inoponibilidad a los acreedores del causante.....	700
J. Extinción.....	700
3° Habitación del conviviente superviviente.....	700
a) Marco legal.....	700
b) Finalidad.....	701
c) Fuente legal.....	701
d) No es menester la concurrencia de personas con vocación hereditaria.....	702
e) Requisitos.....	702
f) Duración.....	703
g) Gratuidad.....	703
h) Inoponibilidad a los acreedores del causante.....	703
i) Causales especiales de extinción.....	703
4° Comparación gráfica de las habitaciones viudal y convivencial.....	704

## CAPÍTULO XVII

## SERVIDUMBRE

A. CONSIDERACIONES GENERALES.....	705
1° Diseño metodológico.....	705

	Pág.
2° <i>Definición legal</i> .....	707
a) Reflexiones introductorias.....	707
b) Objeto.....	710
c) Contenido.....	713
d) Límites.....	715
3° <i>Indivisibilidad</i> .....	715
4° <i>Clasificación</i> .....	717
a) Según la actividad del titular del inmueble dominante .....	717
b) De acuerdo a la inherencia al inmueble dominante.....	720
A. Caracterizaciones.....	720
B. Comparación.....	721
C. Situaciones dudosas.....	723
D. Aparente confusión, al menos expresiva .....	723
E. Ambivalencia cuestionable .....	724
c) Con sujeción a la necesidad jurídica de su constitución .....	725
A. La excepcionalidad de la constitución forzosa.....	725
B. Distintos supuestos de servidumbres reales de constitución forzosa ..	726
1. Servidumbre de tránsito .....	726
2. Servidumbre de acueducto.....	728
3. Servidumbre de recibir agua.....	730
C. La indemnización .....	730
D. La acción para reclamar la constitución.....	731
5° <i>Legitimación</i> .....	732
6° <i>Constitución</i> .....	733
a) Adquisición derivada por actos entre vivos o por causa de muerte.....	733
b) Modalidades .....	734
c) <i>Quid</i> de una presunción de onerosidad .....	734
d) Adquisición originaria por usucapión .....	735
e) Prohibición de la constitución judicial .....	735
f) Eliminación de las servidumbres por destino del padre de familia y de las que reviven.....	736
7° <i>Transmisibilidad y ejecución</i> .....	739

	Pág.
B. SITUACIÓN JURÍDICA DEL TITULAR DOMINANTE .....	741
1° <i>Derechos</i> .....	741
a) Disposición jurídica .....	741
b) Supuesto de servidumbres accesorias .....	742
c) Remoción de los trabajos que menoscaben la servidumbre.....	744
d) Mejoras necesarias .....	745
2° <i>Límite</i> .....	747
3° <i>Obligación</i> .....	749
C. SITUACIÓN JURÍDICA DEL TITULAR SIRVIENTE .....	749
D. EXTINCIÓN.....	751
1° <i>Causales especiales</i> .....	751
A. Desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante.....	751
B. El no uso.....	752
C. Fin de la existencia del titular de la servidumbre personal.....	754
2° <i>Efectos</i> .....	754

## CAPÍTULO XVIII

### DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN GENERAL

A. CONSIDERACIONES INTRODUCTORIAS .....	757
1° <i>Importancia del crédito</i> .....	757
2° <i>Garantías del crédito</i> .....	758
a) Concepto .....	758
b) Garantías personales y reales.....	759
3° <i>Diseño metodológico</i> .....	760
a) El Código Civil derogado.....	760
b) El Proyecto de 1998 .....	760
c) Código Civil y Comercial .....	761
4° <i>Noción general</i> .....	763
B. CARACTERES .....	764
1° <i>Convencionalidad</i> .....	764

	Pág.
a) El contrato como única fuente.....	764
b) Capacidad y legitimación.....	765
c) Forma.....	766
d) <i>Quid</i> de la constitución forzosa.....	767
2° <i>Accesoriedad</i> .....	768
a) Concepto.....	768
b) Efectos.....	769
c) Créditos garantizables.....	772
3° <i>Especialidad: importancia</i> .....	774
4° <i>Especialidad en cuanto al objeto</i> .....	776
a) Cosas y derechos como objeto.....	776
b) Necesidad de que el objeto tenga existencia actual.....	777
c) Individualización.....	778
5° <i>Especialidad en cuanto al crédito</i> .....	779
a) Concepción tradicional.....	779
b) Otras Jornadas Nacionales y el Proyecto de 1998.....	781
c) Código Civil y Comercial.....	783
d) Ley 27.271: la consagración de una pluralidad de regímenes.....	786
A. El texto actual del art. 2189.....	786
B. <i>Accesoriedad</i> .....	787
C. En los derechos reales de garantía cerrados los créditos deben determinarse, individualizarse o especificarse; en cambio, y por excepción, no debe hacerse en los derechos reales de garantía abiertos.....	788
D. Estimación definitiva o provisional de la cuantía del gravamen.....	788
E. <i>Quid</i> de la coincidencia de la cuantía del gravamen (o "monto de la garantía") con el crédito. El segundo párrafo del actual art. 2189 se aparta de su fuente, el art. 2093 del Proyecto de 1998.....	789
F. Plazo de duración del derecho. Si el derecho real de garantía es de créditos determinados ("cerrados") se extinguirá por regla recién cuando dichos créditos hayan sido satisfechos por algún legitimado para pagarlos.....	791
G. El ámbito del saneamiento de los defectos de la especialidad del gravamen se corresponde exclusivamente con los derechos reales de garantía de créditos determinados.....	793
H. Moneda en que puede estimarse definitiva o provisionalmente el gravamen respectivo.....	793

	Pág.
e) Comparación de los regímenes de los derechos reales de garantía de créditos determinados ("cerrados") y de los derechos reales de garantía de créditos indeterminados ("abiertos").....	795
6° <i>Saneamiento por defectos en la especialidad</i> .....	796
a) En el Código Civil derogado.....	796
b) Con el Código Civil y Comercial.....	798
7° <i>Indivisibilidad</i> .....	800
C. EXTENSIÓN.....	802
1° <i>En cuanto al objeto</i> .....	802
a) Comprensión del art. 2192.....	802
b) Subrogación real.....	807
2° <i>En cuanto al crédito</i> .....	809
D. SITUACIÓN JURÍDICA DEL TITULAR DEL DERECHO GRAVADO.....	810
a) Supuestos en que es indiferente que el titular del derecho gravado sea o no deudor.....	810
b) Protección del derecho del titular del derecho real de garantía ..	811
A. Ante actos no consumados.....	811
B. Ante actos consumados.....	813
c) <i>Quid</i> de los actos jurídicos posteriores a la constitución de la garantía.....	814
d) El denominado "propietario no deudor".....	816
A. Precisiones terminológicas.....	816
B. Alcances de la responsabilidad.....	817
C. Ejecución.....	818
1. Reglas.....	818
2. Caso especial del eventual abandono.....	819
3. Derecho al remanente.....	822
4. Otros derechos del "propietario no deudor".....	823
E. SITUACIÓN JURÍDICA DEL TITULAR DEL DERECHO REAL DE GARANTÍA ..	825
1° <i>Atributos</i> .....	825
2° <i>Suerte de la cláusula que faculta al titular a hacer suyo el objeto gravado</i> ....	825
a) En el Código Civil derogado.....	825
b) Con el Código Civil y Comercial.....	826
3° <i>Realización anticipada</i> .....	828



	Pág.
F. EXTINCIÓN.....	829
1º Metodología.....	829
2º Causales especiales.....	830
a) Vía directa.....	830
b) Vía indirecta.....	832
G. CANCELACIÓN.....	833
1º Concepto.....	833
2º Clases.....	834

## CAPÍTULO XIX

### DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN PARTICULAR

A. HIPOTECA.....	835
1º Definición.....	835
a) Definición legal.....	835
b) Indiscutible derecho real.....	835
c) Objeto.....	838
d) No hay desplazamiento.....	838
e) Contenido.....	839
f) Límites especiales.....	840
g) Nuestra definición.....	840
2º Constitución.....	841
a) Legitimación.....	841
b) Gestación y forma del título suficiente.....	842
3º Duración de la registración.....	844
4º Convenciones para la ejecución.....	846
a) Remisión a leyes especiales.....	846
b) Sistema de ejecución extrajudicial.....	847
A. Origen.....	847
B. Banco de la Nación Argentina.....	848
C. Banco de la Provincia de Buenos Aires.....	851
D. Banco de la Ciudad de Buenos Aires.....	853

	Pág.
c) Sistema de ejecución mixto de la ley 24.441.....	853
A. Presupuestos de la ejecución.....	854
B. El acreedor y las diligencias imprescindibles para la subasta.....	858
C. La venta en remate.....	859
D. La liquidación.....	861
E. Perfeccionamiento de la venta.....	862
F. La tradición.....	863
G. El pago del precio.....	863
H. La protocolización.....	864
I. Levantamiento de las medidas cautelares.....	864
J. Concurrencia de distintos acreedores para el cobro del precio.....	864
K. Facultad de recuperar el inmueble por parte del deudor.....	864
L. El saldo impago.....	865
d) Modificación al art. 598 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.....	865
5º Visión del mercado hipotecario.....	871
B. ANTICRESIS.....	872
1º Precisiones terminológicas.....	872
2º Vitalidad del instituto.....	873
3º Definición.....	876
a) Definición legal.....	876
b) Indiscutible derecho real.....	876
c) Objeto.....	878
d) Constitución.....	879
e) Contenido.....	879
f) Límite.....	880
g) Nuestra definición.....	880
4º Legitimación.....	881
5º Duración del derecho.....	881
6º Duración de la registración.....	883
7º Situación jurídica del titular anticresista.....	883
a) Derechos.....	883
A. Alcances del uso y goce.....	883

	Pág.
B. Cuestión del derecho de retención.....	884
b) Deberes.....	885
A. Imputación de las utilidades a la deuda.....	885
B. No alteración de la sustancia.....	887
C. Administración sujeta a las reglas del mandato. Responsabilidad consiguiente.....	888
D. Gastos por mejoras. <i>Quid</i> de su reembolso.....	889
E. Impuestos, tasas y contribuciones. Obligación de cerramiento.....	889
F. Rendición de cuentas.....	890
c) Concurrencia de la anticresis inmobiliaria con la hipoteca.....	891
8° Situación jurídica del titular gravado.....	892
9° Causales especiales de extinción.....	893
C. PRENDA.....	893
1° Diseño metodológico.....	893
2° Definición legal.....	896
a) Importancia de la prenda.....	896
b) Definición legal.....	897
c) Objeto.....	898
d) Contenido.....	900
e) Límites especiales.....	901
f) Nuestra definición.....	901
3° Constitución.....	902
a) Legitimación.....	902
b) Forma del título suficiente.....	902
c) Diversas manifestaciones del modo suficiente.....	903
4° Oponibilidad.....	903
5° Referencia innecesaria por repetitiva.....	905
6° Prenda sobre cosas.....	905
a) Constitución.....	905
A. Titularidad de la cosa por el constituyente de la prenda.....	905
B. Constituciones sucesivas.....	906
b) Situación jurídica del titular prendario.....	908
A. Ejercicio por la posesión.....	908
B. Alcances del uso y goce. La llamada prenda anticrética.....	909

	Pág.
C. Ámbito de aplicación de la alteración de la sustancia. Opciones.....	911
c) Situación jurídica del titular gravado.....	912
d) Realización anticipada. Subrogación del objeto de la garantía y de los privilegios.....	913
A. Subasta pública anticipada.....	914
B. Opciones del constituyente para neutralizar la subasta pública.....	914
C. Subasta judicial peticionada por otros acreedores distintos del prendario.....	915
D. Subrogación del asiento del privilegio especial sobre la cosa prendada.....	915
e) Extensión de las reglas de la prenda de cosas a los títulos valores.....	916
A. Resonancias de la categoría eliminada de cosas por su carácter representativo.....	916
B. Prenda de títulos valores.....	917
f) Ejecución.....	917
A. Vías para la ejecución de la prenda.....	917
B. Venta en subasta pública.....	918
C. Adjudicación directa convenida.....	919
D. Venta privada.....	919
E. Supuesto especial de los títulos valores.....	920
F. Adquisición por el acreedor prendario.....	921
g) Rendición de cuentas.....	921
7° Prenda sobre créditos.....	922
a) Objeto.....	922
b) Constitución.....	923
c) Situación jurídica del titular prendario.....	924
A. Alcances del uso y goce.....	924
B. <i>Quid</i> de la exigibilidad del crédito pignorado dependiente de una manifestación previa.....	926
1. Exigibilidad del crédito pignorado que depende de una manifestación del constituyente.....	926
2. Exigibilidad del crédito pignorado que depende de una manifestación del deudor de ese crédito.....	927
C. Realización de la posición contractual cuando existen prestaciones recíprocas pendientes.....	927
d) Consecuencias de la extinción.....	928

Pág.

**CAPÍTULO XX**

**OTRAS GARANTÍAS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

A. DELIMITACIÓN TEMÁTICA .....	931
B. FIDEICOMISO EN GARANTÍA .....	931
1º <i>Definición legal</i> .....	931
2º <i>Quid de la especialidad</i> .....	933
3º <i>Cuestión de la adjudicación directa por el acreedor</i> .....	935
4º <i>Ventajas del fideicomiso en garantía respecto de los derechos reales de garantía</i> .....	936
a) El patrimonio separado del fiduciario por su afectación al fideicomiso .....	936
b) Autoliquidación .....	936
c) Posibilidad de la autosatisfacción .....	939
d) Propensión a la disminución de las tasas de interés .....	939
5º <i>Desventajas del fideicomiso en garantía contrastado con los derechos reales de garantía</i> .....	940
a) En relación al deudor .....	940
b) En cuanto al acreedor .....	940
c) En lo que atañe a deudor y acreedor, e incluso a terceros .....	940
C. DERECHO REAL RESOLUBLE EN GARANTÍA .....	941
D. <i>LEASE-BACK</i> .....	943
1º <i>Concepto</i> .....	943
2º <i>Origen histórico</i> .....	945
3º <i>Antecedentes del régimen del Código Civil y Comercial</i> .....	946
4º <i>Naturaleza</i> .....	949
5º <i>El lease-back en el Código Civil y Comercial</i> .....	952
a) <i>Noción legal</i> .....	952
b) <i>Autonomía</i> .....	953
c) <i>Objeto</i> .....	955
d) <i>Sujetos</i> .....	955
e) <i>Canon y precio de ejercicio de la opción</i> .....	956
f) <i>Contrato. Forma. Publicidad</i> .....	956

Pág.

g) Responsabilidad civil objetiva del dador .....	959
h) Titulización o securitización .....	960
i) Evicción y vicios ocultos .....	961
j) Reipersecución mobiliaria .....	961
k) Cobro del canon y recupero del bien dado en <i>leasing</i> por parte del dador .....	963

BIBLIOGRAFÍA CITADA .....	965
---------------------------	-----