



# TRATADO DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

---

2.ª edición

**ANDRÉS SÁNCHEZ HERRERO**

*Director*

**PEDRO SÁNCHEZ HERRERO**

*Coordinador*



**TOMO VI**  
**DERECHOS REALES**

**IGNACIO E. ALTERINI**  
**NELSON G. A. COSSARI**  
**LEANDRO R. N. COSSARI**

*Autores*

THOMSON REUTERS  
**LA LEY**



## ÍNDICE SINTÉTICO

---

1. Fundamentos del derecho real.....	1
2. Elementos y mutaciones jurídico reales .....	63
3. Relaciones reales fácticas.....	159
4. Defensa de las relaciones reales .....	257
5. Defensa del derecho real.....	287
6. Publicidad .....	365
7. Dominio.....	421
8. Dominio imperfecto .....	491
9. Límites al dominio .....	525
10. Condominio .....	571
11. Condominio con indivisión forzosa.....	615
12. Propiedad horizontal.....	667
13. Conjuntos inmobiliarios y conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.....	823
14. Cementerios privados.....	851
15. Tiempo compartido.....	877
16. Superficie.....	913
17. Usufructo .....	951
18. Uso y habitación .....	1021
19. Servidumbre .....	1029
20. Derechos reales de garantía .....	1083
21. Hipoteca .....	1133
22. Anticresis .....	1151
23. Prenda.....	1173
24. Prenda con registro .....	1197
25. Bibliografía .....	1243

# INDICE ANALÍTICO

## 1. FUNDAMENTOS DEL DERECHO REAL

1.1. Generalidades.....	1
1.1.1. Metodología del Código Civil y Comercial.....	1
1.1.2. Enseñanza de los derechos reales.....	2
1.1.3. Función social de los derechos reales.....	3
1.2. Los derechos reales en la clasificación de los derechos subjetivos.....	4
1.3. Dualismo derechos reales y derechos personales.....	5
1.3.1. Concepción clásica: origen histórico.....	5
1.3.2. Doctrinas negatorias del dualismo.....	7
1.3.2.1. Introducción.....	7
1.3.2.2. Teoría unitaria personalista.....	7
1.3.2.3. Teoría unitaria realista.....	10
1.3.2.4. Otras teorías.....	13
1.3.2.5. Inexistencia de un sujeto pasivo determinado en los derechos reales.....	14
1.3.3. Concepción moderna del derecho real.....	15
1.3.4. Comparación.....	16
1.3.4.1. Introducción.....	16
1.3.4.2. Esencia.....	16
1.3.4.3. Elementos.....	16
1.3.4.4. Objeto.....	16
1.3.4.5. Obtención de la ventaja.....	17
1.3.4.6. Fuente.....	17
1.3.4.7. Régimen legal y número.....	17
1.3.4.8. Oponibilidad.....	18
1.3.4.9. Ejercicio.....	18
1.3.4.10. Virtualidad de la tradición.....	18
1.3.4.11. Prescripción.....	19

1.3.4.12. Permanencia .....	19
1.3.4.13. Duración .....	19
1.3.4.14. Exclusividad .....	19
1.3.4.15. Inherencia .....	19
1.3.4.16. Extinción .....	20
1.3.5. Conexiones .....	20
1.3.6. La dimensión tiempo en los derechos patrimoniales .....	21
1.4. Pretendidos supuestos de situaciones intermedias entre los derechos reales y los derechos personales .....	22
1.4.1. Derechos reales <i>in faciendo</i> .....	22
1.4.2. Derecho a la cosa ( <i>ius ad rem</i> ) .....	23
1.4.3. Obligaciones reales .....	24
1.5. Casos de naturaleza jurídica controvertida .....	27
1.5.1. Introducción .....	27
1.5.2. Derecho del locatario .....	27
1.5.3. Hipoteca .....	29
1.5.4. Anticresis .....	30
1.5.5. Privilegios .....	31
1.5.6. Derecho de retención .....	32
1.5.7. Derechos intelectuales .....	33
1.5.8. Posesión .....	35
1.6. Estructura de la regulación de los derechos reales .....	35
1.6.1. Carácter de las normas .....	35
1.6.2. Configuración de derechos reales. Sistema de número cerrado .....	38
1.6.2.1. Introducción .....	38
1.6.2.2. Sobre la conveniencia del sistema de número cerrado .....	40
1.6.2.3. Carácter de la ley que configura al derecho real .....	43
1.6.2.4. La configuración no atañe a la fuente del derecho real .....	43
1.6.2.5. Tipicidad .....	44
1.6.3. Suerte de la configuración de un derecho real no permitido o de la modificación de los previstos .....	45
1.7. Caracterización de los derechos reales previstos en el Código .....	46
1.7.1. Introducción .....	46
1.7.2. Dominio .....	47
1.7.3. Condominio .....	47
1.7.4. Propiedad horizontal .....	47
1.7.5. Propiedades especiales: conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerio privado .....	48

1.7.6. Superficie .....	50
1.7.7. Usufructo .....	50
1.7.8. Uso .....	50
1.7.9. Habitación .....	51
1.7.10. Servidumbre .....	51
1.7.11. Derechos reales de garantía: hipoteca, anticresis y prenda .....	51
1.7.12. Derecho real no enumerado: derecho real de preferencia .....	52
1.8. Derechos reales fuera del Código e institutos configurados a la manera de ellos .....	53
1.9. Definición legal del derecho real .....	54
1.9.1. Código Civil derogado .....	54
1.9.2. Código Civil y Comercial .....	55
1.9.2.1. El art. 1882 .....	55
1.9.2.2. Poder jurídico .....	55
1.9.2.3. De estructura legal .....	55
1.9.2.4. Que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma .....	56
1.9.2.5. Que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código .....	56
1.10. Clasificaciones legales .....	58
1.10.1. Derechos reales sobre objeto propio o ajeno .....	58
1.10.2. Derechos reales principales y accesorios en función de garantía .....	59
1.10.3. Derechos reales sobre objetos registrables y no registrables .....	60
1.10.4. Derechos reales que se ejercen sólo por la posesión .....	61
<b>2. ELEMENTOS Y MUTACIONES JURÍDICO REALES</b>	
2.1. Elementos .....	63
2.1.1. Titular .....	63
2.1.1.1. Persona humana o jurídica .....	63
2.1.1.2. Situación de los extranjeros .....	64
2.1.1.3. Singularidad y pluralidad .....	66
2.1.2. Objeto .....	67
2.1.2.1. Antecedentes .....	67
2.1.2.2. Código Civil y Comercial .....	70
2.2. Mutaciones jurídico reales: noción .....	75
2.3. Adquisiciones originarias .....	75

2.3.1. Introducción .....	75
2.3.2. Adquisiciones legales .....	76
2.3.2.1. Introducción .....	76
2.3.2.2. Derechos de los adquirentes de buena fe .....	77
2.3.2.3. Derechos de los subadquirentes de buena fe .....	78
2.3.3. Apropiación, transformación y accesión (remisión) .....	85
2.3.4. Prescripción adquisitiva .....	85
2.3.4.1. Definición legal. Derechos prescriptibles. Exigencias ...	85
2.3.4.2. Fundamento .....	88
2.3.4.3. Comparación con la prescripción liberatoria y la extinción por no uso .....	89
2.3.4.4. Sujetos y objetos .....	92
2.3.4.5. Clases .....	93
2.3.4.6. La usucapción es siempre un modo originario de adquisición .....	96
2.3.4.7. Unión de posesiones .....	97
2.3.4.8. Causales de suspensión y de interrupción .....	98
2.3.4.9. Renuncia .....	101
2.3.4.10. Dispensa .....	102
2.3.4.11. Normas procesales .....	102
2.3.4.12. Sentencia .....	107
2.4. Adquisiciones derivadas .....	111
2.5. La teoría del título y del modo .....	111
2.5.1. Introducción .....	111
2.5.2. Sus alcances en el Código Civil y Comercial .....	113
2.5.3. Título suficiente .....	114
2.5.4. Modo suficiente .....	115
2.5.5. La tradición como modo suficiente .....	115
2.5.5.1. Definición legal y funciones .....	115
2.5.5.2. Importancia .....	117
2.5.5.3. Naturaleza jurídica: distintos criterios .....	118
2.5.5.4. Réplica al cortejo de criterios esbozados .....	124
2.5.5.5. La tradición traslativa del derecho real es un contrato formal solemne con propósito bifronte .....	126
2.5.5.6. Forma .....	128
2.5.6. El título suficiente como contrato que obliga a celebrar otro contrato; la tradición .....	132
2.5.7. Sucedáneos clásicos de la tradición: <i>traditio brevi manu</i> y <i>constitutum posesorio</i> .....	133

2.5.7.1. Generalidades .....	133
2.5.7.2. <i>Traditio brevi manu</i> .....	134
2.5.7.3. <i>Constitutum posesorio</i> .....	136
2.5.8. Conveniencia del mantenimiento de la tradición como modo suficiente .....	138
2.5.9. La inscripción registral como modo suficiente .....	143
2.5.10. El primer uso como modo suficiente .....	144
2.5.11. Caso especial de modo suficiente: la notificación .....	144
2.5.12. El modo suficiente en la prenda de créditos .....	144
2.5.13. Relación temporal entre el título y el modo suficientes .....	145
2.5.14. Convalidación .....	145
2.5.15. Prohibición de la constitución judicial .....	147
2.6. Transmisibilidad .....	148
2.7. Oponibilidad .....	149
2.8. Extinción .....	149
2.8.1. Normativa aplicable .....	149
2.8.2. Modos generales de extinción de los derechos patrimoniales ..	150
2.8.2.1. Extinción de la causa fuente .....	150
2.8.2.2. Expropiación .....	150
2.8.3. Modos generales de extinción de los derechos reales .....	151
2.8.3.1. Destrucción total de la cosa .....	151
2.8.3.2. Abandono .....	151
2.8.3.3. Consolidación .....	152
2.8.4. Modos especiales de extinción de los derechos reales (remisión) .....	152
2.9. Principios de los derechos reales .....	152
2.9.1. Introducción .....	152
2.9.2. Relación directa .....	153
2.9.3. Patrimonialidad .....	153
2.9.4. Legalidad .....	154
2.9.5. Seguridad estática .....	154
2.9.6. Oponibilidad .....	155
2.9.7. Seguridad dinámica .....	155
2.9.8. Inherencia .....	156
2.9.9. Relatividad, Equidad, Buena fe .....	156

3. RELACIONES REALES FÁCTICAS

3.1. Introducción..... 159

3.1.1. Planteo general..... 159

3.1.2. Denominación..... 160

3.1.3. Enumeración..... 161

3.2. Posesión..... 162

3.2.1. Etimología..... 162

3.2.2. Concepto..... 163

3.2.3. Elementos..... 165

3.2.3.1. *Corpus*..... 165

3.2.3.2. *Animus*..... 166

3.2.4. Presunción de posesión..... 171

3.2.5. Funciones..... 174

3.2.5.1. Contenido de un derecho real..... 174

3.2.5.2. Requisito para el nacimiento de un derecho..... 174

3.2.5.3. Fundamento para el ejercicio de un derecho..... 175

3.2.5.4. Función publicitaria..... 175

3.2.6. Naturaleza jurídica..... 175

3.2.6.1. Introducción..... 175

3.2.6.2. La posesión es un hecho..... 175

3.2.6.3. La posesión es un derecho..... 176

3.2.6.4. Breve referencia a nuestro derecho..... 177

3.2.6.5. Extensión a las restantes relaciones reales..... 177

3.2.7. Derecho de posesión y derecho a la posesión..... 178

3.2.8. Cuasiposesión..... 178

3.2.9. Posesión inmediata y mediata..... 180

3.3. Tenencia..... 181

3.3.1. Concepto..... 181

3.3.2. Tipos..... 181

3.3.2.1. Tenencia absoluta o pura..... 181

3.3.2.2. Tenencia relativa..... 185

3.4. Servidor de la posesión..... 186

3.5. Yuxtaposición local..... 187

3.6. Disposiciones comunes a la posesión y a la tenencia..... 189

3.6.1. Introducción..... 189

3.6.2. Objeto..... 189

3.6.2.1. Recae sobre cosas..... 189

3.6.2.2. No recae sobre bienes..... 190

3.6.2.3. Relación de poder sobre una universalidad de hecho..... 191

3.6.3. Sujeto plural: coposesión..... 193

3.6.3.1. Introducción..... 193

3.6.3.2. Partes alícuotas..... 193

3.6.3.3. Partes materiales..... 194

3.6.3.4. Concurrencia de relaciones sobre la misma cosa..... 194

3.6.4. Clases de relaciones reales..... 195

3.6.4.1. Introducción..... 195

3.6.4.2. Relaciones legítimas e ilegítimas..... 195

3.6.4.3. Relación de poder ilegítima de buena fe y de mala fe..... 200

3.6.4.4. Posesión ilegítima de mala fe viciosa..... 204

3.6.5. Interversión..... 211

3.6.5.1. Inmutabilidad de la causa..... 211

3.6.5.2. Interversión de la posesión..... 212

3.7. Adquisición de la relación real fáctica..... 213

3.7.1. Introducción..... 213

3.7.2. Título universal..... 214

3.7.3. Título singular..... 214

3.7.3.1. Introducción..... 214

3.7.3.2. Capacidad de la persona..... 214

3.7.4. Modos de adquisición..... 216

3.7.4.1. Introducción..... 216

3.7.4.2. Modos bilaterales: tradición..... 216

3.7.4.3. Modos unilaterales: apoderamiento..... 217

3.7.5. Presunciones de fecha y extensión de la adquisición de la relación real fáctica..... 219

3.8. Actos posesorios..... 219

3.8.1. Introducción..... 219

3.8.2. Actos posesorios mencionados en el art. 1928..... 221

3.8.3. Actos de mera tolerancia..... 224

3.9. Conservación de la relación de poder..... 225

3.9.1. Conservación solo *animus*..... 225

3.9.2. Impedimento transitorio..... 226

3.9.3. Presunción de continuidad..... 227

3.10. Extinción de la posesión y la tenencia..... 228

3.10.1. Principio general..... 228

3.10.2. Casos particulares..... 229

3.10.2.1. Extinción de la cosa	229
3.10.2.2. Cuando otro priva al sujeto de la cosa	230
3.10.2.3. Imposibilidad física-perdurable de ejercer la posesión o la tenencia	230
3.10.2.4. Desaparición de la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida	231
3.10.2.5. Abandono expreso y voluntario de la cosa	231
3.11. Efectos de las relaciones de poder	232
3.11.1. Metodología del Código	232
3.11.2. Efectos comunes a la posesión y la tenencia	233
3.11.2.1. Derechos inherentes a las relaciones de poder	233
3.11.2.2. Deberes inherentes a la posesión y la tenencia	238
3.11.3. Efectos propios de la posesión	241
3.11.3.1. Introducción	241
3.11.3.2. Adquisición por el subadquirente	241
3.11.3.3. Prescripción adquisitiva	241
3.11.3.4. Adquisición de frutos y productos	242
3.11.3.5. Pago de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan la cosa	249
3.11.3.6. Cumplir la obligación de cerramiento	250
3.11.3.7. Transmisión de obligaciones al sucesor de la posesión	250
3.11.4. Efectos propios de la tenencia	254
3.11.4.1. Normativa aplicable	254
3.11.4.2. Conservación de la cosa (art. 1940, inc. a)	254
3.11.4.3. Aviso de las turbaciones (art. 1940, inc. b)	255
3.11.4.4. Restitución de la cosa (art. 1940, inc. c)	255

**4: DEFENSA DE LAS RELACIONES REALES**

4.1. Fundamento de las defensas posesorias	257
4.2. La situación anterior a la sanción	263
4.2.1. El desuso de las defensas previstas para las relaciones reales	263
4.2.2. Necesidad del funcionamiento de las acciones en defensa de la relación real	264
4.3. La regulación en el Código Civil y Comercial	266
4.3.1. Planteo general	266
4.3.1.1. Denominaciones	266
4.3.1.2. Principales cambios	266

4.3.1.3. Dos acciones judiciales en defensa de la posesión, y la tenencia: acción de mantener y acción de despojo	267
4.3.2. Cuestiones comunes	267
4.3.2.1. Necesidad de actos materiales	267
4.3.2.2. Actos producidos o de inminente producción	268
4.3.2.3. Accionado que niega la intención de desplazar de la relación de poder al afectado	269
4.3.2.4. Caso en que no procede la acción posesoria y sí la de daños	270
4.4. Acciones en particular	270
4.4.1. Acción para adquirir la posesión o la tenencia: inexistencia de toma de la relación de poder por mano propia	270
4.4.2. Defensa extrajudicial	271
4.4.2.1. Condiciones de ejercicio	271
4.4.2.2. Legitimados activos	273
4.4.3. Acción de despojo: Recuperar la posesión o tenencia	273
4.4.3.1. Introducción	273
4.4.3.2. Lesión que la habilita	273
4.4.3.3. Legitimación activa	274
4.4.3.4. Legitimación pasiva	275
4.4.3.5. Sentencia	276
4.4.4. Acción de mantener	277
4.4.4.1. Lesión que la habilita	277
4.4.4.2. Legitimación activa y pasiva	277
4.4.4.3. Sentencia	278
4.5. Obra nueva	278
4.5.1. Concepto	278
4.5.2. Antecedentes	278
4.5.3. Naturaleza de la acción	279
4.5.4. Obra nueva como acción de despojo	279
4.5.5. Obra nueva como acción de mantener	281
4.6. Normas comunes a las acciones posesorias	281
4.6.1. Legitimación activa	281
4.6.1.1. Introducción	281
4.6.1.2. Poseedores	281
4.6.1.3. Coposeedores	282
4.6.1.4. Tenedores	283
4.6.2. Procedimiento a imprimir	284

4.6.3. Conversión de la acción de mantener en la de despojo.....	284
4.6.4. La prueba en las acciones posesorias.....	285
4.6.5. Prescripción.....	286
<b>5. DEFENSA DEL DERECHO REAL</b>	
5.1. Concepto de acción real.....	287
5.2. Enumeración de las acciones reales.....	288
5.3. Imprescriptibilidad.....	288
5.4. Importancia de las acciones reales.....	289
5.5. Ámbito de actuación de cada acción real.....	290
5.5.1. Introducción.....	290
5.5.2. Acción reivindicatoria.....	290
5.5.3. Acción negatoria.....	290
5.5.4. Acción confesoria.....	291
5.5.5. Legitimación activa del titular del derecho real de hipoteca.....	292
5.5.6. Acción de deslinde.....	293
5.6. Necesidad de titularidad al momento de la demanda y de la sentencia.....	293
5.7. Acción sustitutiva de daños.....	295
5.8. Acciones reales en el caso de comunión de derechos reales.....	295
5.8.1. Introducción.....	295
5.8.2. Acción contra los otros cotitulares.....	295
5.8.3. Acción contra terceros.....	295
5.8.4. Efectos de la cosa juzgada.....	297
5.9. Acción reivindicatoria.....	297
5.9.1. Concepto.....	297
5.9.2. Legitimación activa.....	298
5.9.2.1. Titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión.....	298
5.9.2.2. El caso del cotitular de derecho real que se ejerce por la posesión.....	298
5.9.2.3. Titular del derecho real por usucapión.....	298
5.9.2.4. Adquirente del derecho real por título suficiente con respecto al cual no se cumplimentó el modo.....	299
5.9.2.5. Herederos y legatarios.....	304
5.9.2.6. Acreedores hipotecarios.....	305
5.9.3. Legitimación pasiva.....	306

5.9.3.1. Posedor.....	306
5.9.3.2. Caso del tenedor.....	306
5.9.3.3. Legitimación pasiva en automotores: titular inscripto.....	308
5.9.4. Objetos reivindicables.....	309
5.9.4.1. Cosas.....	309
5.9.4.2. Universalidades.....	309
5.9.5. Objetos no reivindicables.....	311
5.9.5.1. Objetos inmateriales.....	311
5.9.5.2. Cosas indeterminadas o fungibles.....	311
5.9.5.3. Accesorios si no se reivindica la cosa principal.....	312
5.9.5.4. Cosas futuras al tiempo de la restitución.....	313
5.9.5.5. Automotores no reivindicables.....	313
5.9.6. La prueba de la reivindicación en materia inmobiliaria.....	319
5.9.6.1. Aspectos esenciales sobre los cuales debe versar la prueba.....	319
5.9.6.2. Situación especial del Estado.....	320
5.9.6.3. Facilitación de la prueba.....	320
5.9.6.4. Concepto de título.....	321
5.9.6.5. Supuestos contemplados en la norma.....	322
5.9.7. La prueba de la reivindicación de muebles.....	337
5.9.7.1. Las cosas muebles registrables.....	337
5.9.7.2. Las cosas muebles no registrables.....	342
5.9.8. Casos en que cesa la reimprescripción.....	345
5.9.8.1. Introducción.....	345
5.9.8.2. Cosa mueble no registrable: subadquirente de buena fe a título oneroso.....	345
5.9.8.3. Inmueble o cosa mueble registrable.....	345
5.9.9. Sentencia que hace lugar a la demanda.....	346
5.9.9.1. Consideraciones generales.....	346
5.9.9.2. Derecho a reembolso.....	346
5.10. Acción negatoria.....	347
5.10.1. Concepto.....	347
5.10.2. Legitimación pasiva.....	348
5.10.3. Quid de la acción negatoria y las cosas muebles.....	349
5.10.4. Prueba: presunción de libertad.....	350
5.10.5. Sentencia.....	350
5.11. Acción confesoria.....	350
5.11.1. Concepto.....	350



5.11.2. Legitimación pasiva	351
5.11.3. Extremos a probar	351
5.11.3.1. Servidumbre	351
5.11.3.2. Los derechos inherentes a la posesión	351
5.11.3.3. El caso del acreedor hipotecario	351
5.11.4. Sentencia	352
5.12. Acción de deslinde	352
5.12.1. Concepto y finalidad	352
5.12.2. Situación material de los inmuebles	353
5.12.3. Legitimación activa	353
5.12.4. Legitimación pasiva	355
5.12.4.1. Colindantes	355
5.12.4.2. Poseedores a título de derechos reales	355
5.12.4.3. El Estado	356
5.12.5. Prueba: elementos a ponderar	356
5.12.6. Sentencia: imposibilidad de determinar el límite	356
5.13. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales	357
5.13.1. Separación del posesorio y el petitorio. No acumulación	357
5.13.2. Posibilidad de opción entre la acción posesoria y la real	358
5.13.2.1. Introducción	358
5.13.2.2. Se inicia primero la acción posesoria	359
5.13.2.3. Se inicia primero la acción real	362
<b>6. PUBLICIDAD</b>	
6.1. Nociones generales	365
6.2. Publicidad posesoria	367
6.3. Publicidad registral	368
6.4. Registros declarativos y registros constitutivos	370
6.4.1. Introducción	370
6.4.2. Inscripción declarativa	370
6.4.2.1. Inmuebles	370
6.4.2.2. Aeronaves	370
6.4.2.3. Buques	371
6.4.2.4. Ganado	372
6.4.3. Inscripción constitutiva	373
6.4.3.1. Automotores	373
6.4.3.2. Equinos	373

6.4.3.3. Palomas	374
6.5. Publicidad y modo suficiente	374
6.6. Oponibilidad e inoponibilidad de los derechos reales: necesidad de publicidad suficiente	375
6.6.1. Introducción	375
6.6.2. Tercero interesado	375
6.6.2.1. Simples terceros y terceros desinteresados	375
6.6.2.2. Concepto de tercero interesado	377
6.6.3. Necesidad de buena fe de parte del tercero interesado	377
6.6.3.1. Concepciones de la buena fe	377
6.6.3.2. Influencia de la realidad posesoria	379
6.6.3.3. Necesidad del estudio de títulos	379
6.7. ¿Cuál es la publicidad suficiente?	381
6.7.1. Inscripción registral o posesión	381
6.7.2. La publicidad y la inscripción constitutiva	384
6.8. Publicidad registral inmobiliaria	385
6.8.1. Introducción	385
6.8.2. Ámbito de aplicación	385
6.8.3. Situaciones jurídicas registrables	386
6.8.3.1. Concepto	386
6.8.3.2. Distinción entre anotación e inscripción	387
6.8.3.3. ¿Qué debe inscribirse en el Registro?	388
6.8.3.4. Legitimados: principio de rogación	388
6.8.3.5. Requisitos de los documentos para acceder al Registro	389
6.8.3.6. Plazo para la inscripción	389
6.8.4. Efecto declarativo de la inscripción	390
6.8.5. Rechazo del principio de convalidación y fe pública registral	390
6.8.5.1. Introducción	390
6.8.5.2. Convalidante	390
6.8.5.3. Sistema de fe pública registral	390
6.8.5.4. Registro con mera presunción de completitud o integridad	392
6.8.6. Especialidad	395
6.8.6.1. Concepto	395
6.8.6.2. Registros personales, causales y reales	395
6.8.6.3. Matriculación	396
6.8.7. Legalidad y calificación	397
6.8.7.1. Concepto	397

6.8.7.2. Extremos a calificar .....	398
6.8.7.3. Documentos observados por el Registro .....	399
6.8.8. Tracto sucesivo .....	402
6.8.8.1. Concepto .....	402
6.8.8.2. Tracto abreviado o comprimido .....	402
6.8.9. Prioridad .....	405
6.8.9.1. Concepto: prioridad directa .....	405
6.8.9.2. Preferencia excluyente .....	406
6.8.9.3. Prioridad indirecta y retroprioridad .....	406
6.8.9.4. Preferencia de rango .....	411
6.8.10. Acceso a la información del Registro .....	414
6.8.10.1. Interés legítimo .....	414
6.8.10.2. Publicidad por exhibición .....	415
6.8.10.3. Publicidad por constancia: informes .....	416
6.8.11. Rectificación de asientos .....	416
6.8.12. Cancelación de asientos .....	417

**7. DOMINIO**

7.1. Concepto .....	421
7.2. Facultades del dueño .....	423
7.2.1. Usar .....	423
7.2.2. Gozar .....	424
7.2.3. Disponer .....	424
7.2.3.1. Introducción .....	424
7.2.3.2. Disposición jurídica .....	425
7.2.3.3. Disposición material .....	425
7.3. Caracteres del dominio .....	429
7.3.1. Introducción .....	429
7.3.2. Caracteres en la doctrina clásica .....	429
7.3.2.1. Perpetuidad .....	429
7.3.2.2. Exclusividad .....	431
7.3.2.3. Absolutez .....	434
7.3.3. Caracteres de la doctrina moderna .....	434
7.3.3.1. Abstracción .....	434
7.3.3.2. Plenitud .....	435
7.3.3.3. Indeterminación .....	435
7.3.3.4. Elasticidad .....	435

7.4. Extensión del dominio .....	436
7.4.1. Extensión a los objetos que forman un todo con la cosa .....	436
7.4.2. Extensión a los accesorios .....	436
7.4.3. Extensión vertical .....	437
7.4.3.1. Subsuelo y espacio aéreo .....	437
7.4.3.2. Límite de la posibilidad de aprovechamiento .....	438
7.4.3.3. Límite de las normas especiales .....	439
7.4.4. Presunciones respecto de construcciones, siembras o plantaciones .....	439
7.4.4.1. Introducción .....	439
7.4.4.2. Presunción de propiedad .....	439
7.4.4.3. Presunción de autoría .....	440
7.5. Modos especiales de adquisición del dominio .....	440
7.5.1. Generalidades .....	440
7.5.2. Apropriación .....	441
7.5.2.1. Concepto .....	441
7.5.2.2. Cosas susceptibles de apropiación .....	442
7.5.2.3. Cosas no susceptibles de apropiación .....	450
7.5.3. Transformación de cosas muebles .....	464
7.5.3.1. Transformación .....	464
7.5.3.2. Requisitos .....	465
7.5.3.3. Efectos de la transformación .....	468
7.5.3.4. Reivindicación de la cosa transformada .....	469
7.5.4. Adesión de cosas muebles .....	470
7.5.4.1. Antecedentes en el Código derogado .....	470
7.5.4.2. La adesión de muebles en el Código Civil y Comercial .....	470
7.5.4.3. Propiedad de la cosa mueble resultante .....	472
7.5.5. Adesión de cosas inmuebles .....	473
7.5.5.1. Aluvión .....	473
7.5.5.2. Avulsión .....	477
7.5.5.3. Construcción, siembra y plantación .....	480

**8. DOMINIO IMPERFECTO**

8.1. Tipos de dominio imperfecto .....	491
8.2. Dominio fiduciario .....	492
8.2.1. Definición .....	492

8.2.2. Distinción entre negocio jurídico fiduciario, propiedad fiduciaria y dominio fiduciario ..... 493

8.2.2.1. Introducción ..... 493

8.2.2.2. Negocio fiduciario ..... 493

8.2.2.3. Propiedad fiduciaria y dominio fiduciario ..... 494

8.2.3. Constitución del dominio fiduciario: título y modo ..... 495

8.2.4. Normas aplicables al dominio fiduciario ..... 497

8.2.5. Los elementos del dominio fiduciario ..... 498

8.2.6. El condominio fiduciario ..... 498

8.2.7. Facultades del dueño fiduciario ..... 500

8.2.7.1. Introducción ..... 500

8.2.7.2. Facultades materiales ..... 500

8.2.7.3. Facultades jurídicas ..... 501

8.2.7.4. Los límites de las facultades del dueño fiduciario ..... 504

8.2.8. Extinción del dominio fiduciario ..... 510

8.2.8.1. Introducción ..... 510

8.2.8.2. Cumplimiento de plazo ..... 511

8.2.8.3. Cumplimiento de la condición ..... 511

8.2.8.4. La revocación del fiduciante ..... 512

8.2.8.5. Cualquier otra causal prevista en el contrato ..... 512

8.2.8.6. Efectos de la extinción del fideicomiso ..... 513

8.3. Dominio revocable ..... 515

8.3.1. Concepto y terminología ..... 515

8.3.2. Modalidades del dominio revocable ..... 516

8.3.2.1. Introducción ..... 516

8.3.2.2. Plazo resolutorio ..... 516

8.3.2.3. Condición resolutoria: límite temporal ..... 516

8.3.2.4. Plazos o condiciones voluntarios y legales ..... 517

8.3.3. Facultades del titular del dominio revocable ..... 518

8.3.4. Efectos de la revocación ..... 519

8.3.4.1. Introducción ..... 519

8.3.4.2. Cosas registrables ..... 519

8.3.4.3. Cosas no registrables ..... 521

8.3.5. Readquisición del dominio ..... 522

9. LÍMITES AL DOMINIO

9.1. Límites al dominio privado: las normas administrativas ..... 525

9.2. El sentido de los límites ..... 528

9.3. No indemnizabilidad de los límites ..... 529

9.4. Cláusulas de inenajenabilidad ..... 530

9.4.1. Justificación ..... 530

9.4.2. Actos a título oneroso ..... 531

9.4.2.1. Nulidad de la cláusula de no transmitir a persona alguna ..... 531

9.4.2.2. Posibilidad de obligarse a no enajenar a persona de término determinada ..... 532

9.4.3. Actos a título gratuito ..... 533

9.4.4. Efectos de la violación de la prohibición ..... 533

9.4.5. Quid de la posibilidad de cláusulas de enajenar en derechos reales distintos al dominio ..... 534

9.4.6. Actos por causa de muerte ..... 534

9.5. Límite en interés de los vecinos: las relaciones de vecindad ..... 534

9.5.1. Concepto ..... 534

9.5.2. Fundamento de los límites impuestos en razón de la vecindad ..... 535

9.5.3. Límites en función de la relaciones de vecindad ..... 536

9.5.3.1. Prohibición de alterar el curso de agua ..... 536

9.5.3.2. Recepción de agua, arenas y piedras ..... 537

9.5.3.3. Instalaciones y paso de trabajadores en una obra ..... 538

9.5.3.4. Vistas y luces ..... 539

9.6. Inmisiones ..... 543

9.6.1. Concepto ..... 543

9.6.2. Distintos tipos de inmisión ..... 544

9.6.2.1. Inmisiones inmediatas y mediatas ..... 544

9.6.2.2. Inmisiones directas e indirectas ..... 544

9.6.2.3. Injerencias negativas ..... 545

9.6.2.4. Inmisiones ideales ..... 546

9.6.3. La regulación de las inmisiones indirectas ..... 546

9.6.4. Los agentes inmisivos ..... 547

9.6.5. Ámbito espacial ..... 547

9.6.5.1. Consideraciones generales ..... 547

9.6.5.2. Debe realizarse la actividad dentro del inmueble ..... 548

9.6.6. Criterios para dirimir cuándo deben ser captadas las inmisiones por el derecho: la normal tolerancia ..... 549

9.6.6.1. Caracterización ..... 549

9.6.6.2. Marco normativo ..... 551

9.6.6.3: Las condiciones del lugar .....	552
9.6.6.4. ¿Cuál es la medida de la normal tolerancia? .....	553
9.6.7. Irrelevancia de la autorización administrativa .....	554
9.6.8. Facultades judiciales ante las inmisiones que exceden la normal tolerancia .....	555
9.6.8.1. Introducción .....	555
9.6.8.2. Remoción de la causa de la molestia o su cesación .....	555
9.6.8.3. Indemnización .....	556
9.6.9. La acumulación del cese o remoción de la causa y los daños .....	558
9.6.10. Circunstancias a ponderar por el juez .....	558
9.6.10.1. Introducción .....	558
9.6.10.2. El uso regular de la propiedad .....	559
9.6.10.3. La prioridad en el uso .....	560
9.6.10.4. Las exigencias de la producción y el interés general ..	561
9.6.10.5. Naturaleza jurídica de la responsabilidad por el acto inmisivo: La doble naturaleza del acto inmisivo .....	563
9.6.10.6. Legitimación activa y pasiva .....	564
9.7. Camino de sirga .....	565
9.7.1. Concepto .....	565
9.7.2. Justificación .....	566
9.7.3. Naturaleza del camino de sirga .....	567
9.7.4. Alcances del límite .....	568
9.7.4.1. Obligados .....	568
9.7.4.2. Ancho de la franja y facultades del dueño .....	568
<b>10. CONDOMINIO</b>	
10.1. Definición legal .....	571
10.2. Caracteres .....	572
10.3. Presunción de igualdad de alícuotas .....	572
10.4. Aplicación subsidiaria de las normas del dominio .....	573
10.5. Comunión de derechos: aplicación subsidiaria de las normas del condominio .....	573
10.6. Antecedentes históricos .....	576
10.7. La propiedad en "mano común" del derecho alemán .....	576
10.8. Construcciones jurídicas acerca del condominio: naturaleza jurídica .....	577
10.9. Otros condominios de derecho privado .....	578

10.10. Disposiciones generales .....	578
10.10.1. Facultades de los condóminos .....	578
10.10.1.1. Facultades sobre la alícuota .....	578
10.10.1.2. Facultades sobre toda la cosa .....	585
10.10.2. Disposición de la cosa .....	592
10.10.2.1. Generalidades: la necesidad de acuerdo .....	592
10.10.2.2. Disposición material .....	593
10.10.2.3. Disposición jurídica: imposibilidad .....	596
10.10.3. Gastos a cargo del condómino .....	598
10.10.4. Deuda en beneficio de la comunidad .....	599
10.10.5. Administración de la cosa común .....	601
10.10.5.1. Imposibilidad de uso y goce común: asamblea .....	601
10.10.5.2. Objeto de la decisión .....	602
10.10.5.3. Cese de la posibilidad de decisión .....	602
10.10.5.4. Convocatoria a asamblea .....	602
10.10.5.5. Quorum .....	603
10.10.5.6. Mayorías .....	604
10.11. Condominio sin indivisión forzosa .....	605
10.11.1. Partición .....	605
10.11.2. Derecho a pedir la partición .....	606
10.11.3. Naturaleza de la acción de partición .....	607
10.11.3.1. Introducción .....	607
10.11.3.2. Carácter mixto .....	607
10.11.3.3. Acción personal .....	607
10.11.3.4. Acción real .....	608
10.11.4. Las maneras de la división .....	608
10.11.4.1. Introducción .....	608
10.11.4.2. La división en especie .....	609
10.11.4.3. La venta .....	613
10.11.4.4. Licitación .....	613
10.11.5. Efectos de la partición .....	614
10.11.6. Adquisición por un condómino .....	614
<b>11. CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA</b>	
11.1. Condominio con indivisión forzosa temporaria .....	615
11.1.1. Los condominios con indivisión forzosa temporaria .....	615
11.1.1.1. Introducción .....	615

11.1.1.2. Indivisión convencional .....	615
11.1.2. Indivisión forzosa circunstancial: partición nociva .....	618
11.1.2.1. Concepto .....	618
11.1.2.2. Nocividad .....	619
11.1.2.3. Circunstancias graves para cualquiera de los condóminos .....	619
11.1.2.4. Perjudicial para los intereses de todos los condóminos .....	620
11.1.2.5. Perjudicial para el aprovechamiento de la cosa .....	620
11.1.2.6. Facultades del juez .....	620
11.1.3. Partición anticipada .....	621
11.1.4. Publicidad .....	621
11.2. Condominios con indivisión forzosa perdurable .....	622
11.2.1. Introducción .....	622
11.2.2. Condominio de accesorios indispensables .....	622
11.2.2.1. Caracterización .....	622
11.2.2.2. Uso de la cosa común .....	623
11.2.3. Condominio de muros, cercos y fosos: medianería .....	624
11.2.3.1. Obligación de cerramiento .....	624
11.2.3.2. Antecedentes y etimología .....	625
11.2.3.3. Terminología y definiciones .....	625
11.2.4. Cerramiento forzoso urbano .....	627
11.2.4.1. Derecho y obligación de construir un muro lindero de cerramiento .....	627
11.2.4.2. Ubicación de los inmuebles .....	628
11.2.4.3. Especificaciones del muro de cerramiento forzoso .....	629
11.2.4.4. Naturaleza jurídica del derecho a levantar la pared encaballada .....	630
11.2.4.5. Carácter de medianero del muro de cerramiento .....	631
11.2.4.6. Adquisición del condominio sobre el muro de elevación .....	633
11.2.4.7. Legitimados para adquirir la medianería .....	634
11.2.4.8. El caso de la pared próxima .....	635
11.2.4.9. Prueba de la medianería .....	636
11.2.4.10. Cobro de la medianería .....	641
11.2.4.11. Obligación del pago de mejoras .....	648
11.2.4.12. Naturaleza jurídica de los créditos provenientes de la medianería .....	649
11.2.4.13. Liberación por abandono .....	649

11.2.4.14. Readquisición del condominio por el renunciante .....	651
11.2.4.15. Facultades materiales del condómino .....	652
11.2.4.16. Facultades jurídicas: imposibilidad de disponer del muro separado de los inmuebles a los que sirve .....	659
11.2.5. Cerramiento forzoso rural .....	659
11.2.5.1. Obligación de cerramiento .....	659
11.2.5.2. Derecho de cerramiento .....	660
11.2.5.3. Emplazamiento .....	661
11.2.5.4. Titularidad .....	661
11.2.5.5. Valor a reclamar al colindante .....	661
11.2.5.6. Derechos y obligaciones: remisión .....	662
11.2.5.7. Quid sobre la posibilidad o no de abandono en la medianería rural .....	662
11.2.6. Condominio de árboles y arbustos .....	664
11.2.6.1. Condominio de árboles y arbustos .....	664
11.2.6.2. Reemplazo del árbol o arbusto .....	664
11.2.6.3. Árboles o arbustos que causen perjuicio .....	665
<b>12. PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
12.1. La definición en el Código .....	667
12.2. Terminología .....	668
12.3. Antecedentes .....	669
12.3.1. Breve noticia histórica .....	669
12.3.2. El criterio de Vélez Sarsfield .....	670
12.3.3. La Ley de Propiedad Horizontal P3512 .....	670
12.4. Naturaleza jurídica .....	671
12.4.1. Las distintas teorías: importancia del tema .....	671
12.4.2. La propiedad horizontal como simple yuxtaposición de los derechos reales de dominio y condominio .....	672
12.4.3. La propiedad horizontal como derecho real autónomo .....	673
12.5. Constitución de la propiedad horizontal .....	675
12.5.1. Diligencias previas .....	675
12.5.2. Reglamento de propiedad horizontal .....	675
12.5.2.1. Concepto .....	675
12.5.2.2. ¿Cuál es la naturaleza del reglamento? .....	676
12.5.2.3. Vías para arribar al reglamento .....	677
12.5.2.4. Forma e inscripción registral .....	678

12.5.2.5. Situación en el lapso entre el otorgamiento de la escritura y la inscripción registral .....	679
12.5.2.6. Ausencia de reglamento: consorcio de hecho .....	680
12.5.2.7. Reglamento y sucesores .....	681
12.5.2.8. Contenido del reglamento .....	682
12.5.2.9. Modificación del reglamento .....	683
12.6. Estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal .....	689
12.7. Objeto del derecho real de propiedad horizontal .....	689
12.7.1. Unidad funcional .....	689
12.7.1.1. Concepto .....	689
12.7.1.2. Posibles configuraciones y destinos .....	690
12.7.1.3. Requisitos de la parte privativa .....	690
12.7.1.4. Extensión de la unidad funcional: integración con la parte alícuota de los bienes comunes. Unidades complementarias .....	691
12.7.1.5. La propiedad horizontal en los edificios de una sola planta .....	692
12.7.1.6. Cosas necesariamente propias en la unidad funcional .....	693
12.7.2. Cosas y partes comunes .....	694
12.7.2.1. Principio general .....	694
12.7.2.2. Cosas y partes comunes de afectación exclusiva .....	695
12.7.2.3. Manera de utilizar las cosas y partes comunes .....	696
12.7.2.4. Enumeración de las cosas comunes .....	699
12.7.2.5. Posibilidad de excluir del carácter de común a las cosas enumeradas como necesariamente comunes .....	708
12.7.2.6. Modificación de las cosas y partes comunes .....	712
12.7.2.7. Obligación del administrador de conservar las cosas comunes en buen estado. Facultad del consorcista ante la omisión de aquel .....	719
12.7.3. Inescindibilidad de partes propias y comunes .....	722
12.8. Consorcio .....	723
12.8.1. Concepto .....	723
12.8.2. El consorcio como persona jurídica .....	724
12.8.3. Atributos de la persona jurídica consorcio .....	725
12.8.3.1. Introducción .....	725
12.8.3.2. Nombre .....	725
12.8.3.3. Domicilio .....	726
12.8.3.4. Capacidad .....	726

12.8.4. El patrimonio del consorcio .....	726
12.8.5. Consecuencias de la personalidad del consorcio: responsabilidad civil .....	727
12.8.5.1. Responsabilidad del consorcio .....	727
12.8.5.2. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio .....	728
12.8.6. Extinción de la personalidad del consorcio .....	732
12.9. Órganos del consorcio .....	733
12.9.1. Aproximación general: enumeración .....	733
12.9.2. Administrador .....	734
12.9.2.1. Caracterización y naturaleza .....	734
12.9.2.2. Designación .....	735
12.9.2.3. Remoción del administrador .....	739
12.9.2.4. Facultades del administrador .....	741
12.9.3. Asamblea .....	745
12.9.3.1. Definición .....	745
12.9.3.2. Ámbito de incumbencia .....	746
12.9.3.3. Convocatoria a asamblea .....	748
12.9.3.4. Periodicidad de la asamblea .....	749
12.9.3.5. Formalidades de la citación a asamblea .....	749
12.9.3.6. Contenido de la convocatoria a asamblea .....	750
12.9.3.7. Orden del día .....	751
12.9.3.8. Quorum .....	752
12.9.3.9. Deliberación .....	753
12.9.3.10. ¿Quiénes forman parte de la asamblea? .....	753
12.9.3.11. Quid de la unidad en condominio .....	754
12.9.3.12. ¿Quién preside la asamblea? .....	754
12.9.3.13. Mayorías .....	755
12.9.3.14. Caso de necesidad expresa del consentimiento de un consorcista .....	756
12.9.3.15. Ausencia de mayoría suficiente en la asamblea: forma de suplirla .....	756
12.9.3.16. Actas de las asambleas .....	757
12.9.3.17. Nulidad de asamblea .....	758
12.9.3.18. Decisiones unánimes fuera de la asamblea .....	762
12.9.3.19. Asamblea judicial .....	762
12.9.4. El consejo de propietarios .....	766
12.9.4.1. Antecedentes .....	766
12.9.4.2. El Código Civil y Comercial .....	767

12.9.4.3. Creación por reglamento o también por asamblea sin modificación de aquel ..... 768

12.9.4.4. Funciones del Consejo de propietarios y responsabilidades de sus miembros ..... 768

12.10. Las propiedades horizontales complejas y el caso de los subconsorcios ..... 770

12.10.1. Introducción ..... 770

12.10.2. Edificios con sectores funcionalmente independientes ..... 770

12.10.3. Los superconsorcios ..... 771

12.10.4. La solución del Código; los subconsorcios ..... 771

12.10.4.1. Los conjuntos inmobiliarios ..... 773

12.10.4.2. Mayores complejidades; estructuras inmobiliarias piramidales ..... 773

12.11. Extinción de la personalidad del consorcio ..... 774

12.12. Derechos y obligaciones de los propietarios ..... 775

12.12.1. Facultades jurídicas sobre la unidad funcional ..... 775

12.12.2. Obligaciones del propietario ..... 777

12.12.2.1. Introducción ..... 777

12.12.2.2. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad (art. 2046, inc. d) ..... 777

12.12.2.3. Cumplir con las disposiciones del reglamento interno de existir (art. 2046, inc. a) ..... 778

12.12.2.4. Conservar en buen estado la unidad funcional (art. 2046, inc. b) ..... 778

12.12.2.5. Obligación del pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en proporción de su parte indivisa (art. 2046, inc. e) ..... 780

12.12.2.6. Contribuir a la integración del fondo de reserva si lo hay (art. 2046, inc. d) ..... 783

12.12.2.7. Permitir el acceso a la unidad funcional (art. 2046, inc. e) ..... 784

12.12.2.8. Notificar al administrador su domicilio (art. 2046, inc. f) ..... 785

12.12.3. Prohibiciones a los propietarios y ocupantes ..... 785

12.12.3.1. Introducción ..... 785

12.12.3.2. Las actividades inmorales (art. 2047, inc. la, primera parte) ..... 786

12.12.3.3. Fines distintos a los establecidos en el reglamento de propiedad (art. 2047, inc. a, segunda parte) ..... 787

12.12.3.4. Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia (art. 2047, inc. b) ..... 788

12.12.4. Procedimiento ante las infracciones de los consorcistas ..... 790

12.12.4.1. Generalidades ..... 790

12.12.4.2. El procedimiento ..... 791

12.12.4.3. Legitimación pasiva ..... 793

12.13. Expensas comunes ..... 795

12.13.1. Concepto ..... 795

12.13.2. Expensas ordinarias ..... 797

12.13.3. Expensas extraordinarias ..... 799

12.13.4. Trámite del juicio de expensas ..... 800

12.13.4.1. La situación antes de la vigencia del Código Civil y Comercial ..... 800

12.13.4.2. El juicio ejecutivo en el Código Civil y Comercial ..... 800

12.13.5. Intereses ..... 801

12.13.5.1. Regla general ..... 801

12.13.5.2. Justificación por la necesidad del pago puntual de las expensas para sostener el funcionamiento del consorcio ..... 802

12.13.5.3. Justificación con base en que la falta de pago perjudica al consorcio y al resto de los consórtes ..... 802

12.13.5.4. Falta de peligro de usura ..... 803

12.13.5.5. Carácter de cláusula penal del pacto de intereses en el reglamento ..... 803

12.13.5.6. Límites a la tasa de interés ..... 803

12.13.6. Naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes ..... 804

12.13.7. Ausencia de liberación del propietario por renuncia al uso y goce de los bienes comunes, por enajenación voluntaria o forzosa o por abandono de su unidad funcional ..... 805

12.13.7.1. Introducción ..... 805

12.13.7.2. Renuncia al uso y goce de los bienes comunes ..... 806

12.13.7.3. Enajenación voluntaria o forzosa ..... 806

12.13.7.4. Abandono ..... 807

12.13.7.5. Obligación de pago de toda expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición ..... 807

12.13.7.6. Adquisición de la unidad funcional en subasta judicial ..... 809

12.13.7.7. Ausencia de posibilidad de rehusar el pago de expensas fundadas en la invocación de derechos contra el consorcio..... 811

12.13.8. Obligados al pago de expensas..... 812

12.13.8.1. Introducción..... 812

12.13.8.2. Más de un titular en la unidad funcional..... 812

12.13.8.3. Unidad funcional locada..... 812

12.13.8.4. Expensas y usufructuario..... 814

12.13.8.5. Poseedor ilegítimo..... 814

12.13.8.6. Poseedor del inmueble por boleto de compraventa..... 815

12.13.8.7. Otros obligados..... 816

12.13.8.8. Plazo de prescripción y privilegio..... 816

12.14. Extinción de la propiedad horizontal..... 816

12.14.1. Modos comunes con el dominio..... 816

12.14.2. Modo propio: grave deterioro o destrucción del edificio..... 817

12.14.2.1. La causal..... 817

12.14.2.2. ¿Quién decide si se ha operado el supuesto de la norma?..... 817

12.14.2.3. Decisiones posibles..... 818

12.15. Prehorizontalidad..... 819

12.15.1. El fracaso de la ley de prehorizontalidad 1972..... 819

12.15.2. Seguro obligatorio..... 820

12.15.3. Consecuencias del incumplimiento de la obligación..... 821

12.15.4. Exclusiones..... 822

**13. CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS PROPIAMENTE DICHS.**

13.1. Los conjuntos inmobiliarios como género..... 823

13.2. Los conjuntos inmobiliarios como especie..... 824

13.2.1. Concepto legal..... 824

13.2.2. Ausencia de autonomía: Propiedad horizontal especial..... 825

13.2.3. Antecedentes de la adopción del tipo de propiedad horizontal..... 826

13.2.4. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción. Alternativas frecuentes de estructuración..... 828

13.2.4.2. Conjuntos inmobiliarios estructurados como derecho personal..... 828

13.2.4.2. Conjuntos inmobiliarios estructurados en el ámbito del derecho real: dominio sobre partes privativas y condominio sobre las áreas comunes..... 828

13.2.4.3. Propiedad horizontal..... 829

13.2.4.4. Conjuntos inmobiliarios donde coexisten derechos reales y derechos personales..... 829

13.2.4.5. Suerte de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción..... 830

13.2.5. Caracterización urbanística de los conjuntos inmobiliarios... 834

13.2.6. Elementos "característicos" de los conjuntos inmobiliarios... 835

13.2.7. Aspectos urbanísticos de los conjuntos inmobiliarios..... 835

13.2.7.1. Competencia para su regulación..... 835

13.2.7.2. Localización..... 836

13.2.7.3. Límites perimetrales. Cerramiento..... 836

13.2.7.4. Control de acceso..... 838

13.2.7.5. Posibilidad de constitución de servidumbres y otros derechos reales entre conjuntos inmobiliarios..... 838

13.2.8. Partes comunes y privativas..... 839

13.2.8.1. Inseparabilidad..... 839

13.2.8.2. Partes privativas. La unidad funcional..... 839

13.2.8.3. Cosas y partes necesariamente comunes..... 840

13.2.9. Facultades y deberes del propietario..... 841

13.2.9.1. Posibilidad de ceder el uso y goce de la unidad: límite..... 842

13.2.9.2. Posibilidad de franquear el uso de las instalaciones por parte del grupo familiar e invitados..... 842

13.2.9.3. Derecho a transferir su unidad: límites..... 843

13.2.9.4. Manera de ejercer el derecho del consorcista..... 845

13.2.9.5. Los límites reglamentarios..... 845

13.2.9.6. Expensas comunes..... 847

13.2.9.7. Posibilidad de sanciones a los consorcistas: poder disciplinario..... 848

**14. CEMENTERIOS PRIVADOS**

14.1. Cementerios. Nociones generales..... 851

14.2. Régimen jurídico de los cementerios públicos y de los cementerios privados..... 853

14.3. Situación de los cementerios privados con anterioridad a la sanción. *Quid* de su constitución como derechos personales o reales.. 853



14.3.1. Introducción.....	853
14.3.2. Constitución de derechos personales.....	854
14.3.3. Constitución de derechos reales.....	855
14.4. El cementerio privado en el nuevo Código. Análisis crítico.....	857
14.4.1. Introducción.....	857
14.4.2. Terminología confusa.....	858
14.4.3. Incierta naturaleza jurídica.....	858
14.4.3.1. ¿Es una propiedad horizontal especial?.....	858
14.4.3.2. ¿Dos derechos reales diversos?.....	859
14.4.3.3. ¿Derecho real autónomo?.....	859
14.5. Afectación del inmueble a la finalidad de cementerio privado.....	860
14.5.1. Legitimación y formalidades.....	860
14.5.2. Contenido del reglamento de administración y uso del cementerio privado. Carácter de la enumeración.....	860
14.5.2.1. Introducción.....	860
14.5.2.2. Descripción del inmueble (art. 2105, inc. a).....	861
14.5.2.3. Disposiciones de orden (art. 2105, inc. b).....	861
14.5.2.4. Pago del canon (art. 2105, inc. c).....	861
14.5.2.5. Normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados (art. 2105, inc. d).....	862
14.5.2.6. Pautas sobre las construcciones de sepulcros (art. 2105, inc. e).....	862
14.5.2.7. Sepulturas abandonadas (art. 2105, inc. f).....	863
14.5.2.8. Normas de acceso y circulación (art. 2105, inc. g).....	863
14.5.2.9. Constitución y funcionamiento de los órganos de administración (art. 2105, inc. h).....	864
14.5.3. Habilitación municipal. Efectos.....	864
14.6. Administración del cementerio privado.....	865
14.7. Caracterización del derecho de sepultura.....	866
14.7.1. Introducción.....	866
14.7.2. <i>Quid</i> de la comunión del derecho real de sepultura. Procedencia de la acción de partición.....	868
14.7.3. Adquisición del derecho real de sepultura.....	869
14.7.3.1. Reglas generales.....	869
14.7.3.2. <i>Quid</i> de la prescripción adquisitiva de las sepulturas.....	869
14.7.4. La inembargabilidad relativa de las parcelas destinadas a sepultura.....	871

14.7.5. Facultades del titular.....	872
14.7.6. Deberes del titular.....	873
14.8. La relación entre el propietario y el administrador con el titular del derecho real de sepultura como relación de consumo.....	874
14.9. Poder de policía mortuoria.....	875
<b>15. TIEMPO COMPARTIDO</b>	
15.1. Conceptos generales.....	877
15.1.1. Definición.....	877
15.1.2. Posibles objetos y destino de los mismos.....	878
15.1.3. Génesis del instituto del tiempo compartido.....	879
15.1.4. Tipos de tiempo compartido.....	881
15.1.5. Maneras de regularlo.....	882
15.1.5.1. Introducción.....	882
15.1.5.2. Derecho personal.....	883
15.1.5.3. Como derecho real.....	883
15.1.6. Los proyectos de Código Civil.....	884
15.1.7. La ley 26356.....	885
15.2. Naturaleza jurídica.....	886
15.3. Constitución del tiempo compartido.....	891
15.3.1. La afectación al sistema de tiempo compartido.....	891
15.3.2. Estado jurídico de los bienes a afectar.....	892
15.3.3. Legitimación para afectar.....	893
15.3.3.1. ¿Quiénes pueden realizar el acto de afectación?.....	893
15.3.3.2. La afectación es un acto de disposición.....	894
15.3.4. Inscripción del instrumento de afectación.....	896
15.3.5. Efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad.....	896
15.3.5.1. Introducción.....	896
15.3.5.2. Respecto del propietario y el emprendedor.....	896
15.3.5.3. Oponibilidad de los derechos de los usuarios.....	897
15.3.5.4. Registros de la propiedad.....	897
15.3.6. Situación de los bienes no registrables.....	898
15.4. El emprendedor.....	898
15.4.1. Caracterización.....	898
15.4.2. Deberes del emprendedor.....	899
15.4.2.1. Introducción.....	899

15.4.2.2. Establecer el régimen de utilización de las cosas y servicios (art. 2094, inc. a)	899
15.4.2.3. Supervisar al administrador (art. 2094, inc. a)	899
15.4.2.4. Llevar el registro de usuarios (art. 2094, inc. b)	899
15.4.2.5. Garantizar el derecho de los usuarios (art. 2094, inc. c)	901
15.4.2.6. Abonar gastos (art. 2094, inc. d)	901
15.4.2.7. Cumplir las normas de policía	901
15.5. El usuario	902
15.5.1. Caracterización	902
15.5.2. Relación de consumo	902
15.5.2.1. El desprestigio del instituto del tiempo compartido	902
15.5.2.2. Tutela del consumidor	903
15.5.3. Registrabilidad del derecho del usuario	904
15.5.4. Deberes de los usuarios	906
15.5.4.1. Ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos (art. 2095, inc. a)	906
15.5.4.2. No impedir que otros usuarios disfruten de los turnos que les correspondan (art. 2095, inc. a)	906
15.5.4.3. Responder por los daños que provoquen (art. 2095, inc. b)	906
15.5.4.4. Comunicar la cesión (art. 2095, inc. c)	906
15.5.4.5. Abonar las cuotas de expensas (art. 2095, inc. d)	907
15.6. El administrador	908
15.6.1. Caracterización	908
15.6.2. Deberes del administrador	908
15.6.2.1. Introducción	908
15.6.2.2. Conservar el establecimiento en su conjunto (art. 2097, inc. a)	908
15.6.2.3. Conciliar los derechos de los usuarios (art. 2097, inc. b)	909
15.6.2.4. Verificar las infracciones (art. 2097, inc. c)	909
15.6.2.5. Interponer recursos administrativos y acciones judiciales (art. 2097, inc. d)	909
15.6.2.6. Llevar los libros de contabilidad y confeccionar y ejecutar el presupuesto (art. 2097, incs. e y f)	909
15.6.2.7. Cobrar a los usuarios (art. 2097, inc. g)	909
15.6.2.8. Rendición de cuentas (art. 2097, inc. h)	910
15.6.2.9. Entrega de documentación y fondos (art. 2097, inc. i)	910

15.6.2.10. Pauta de comportamiento del administrador (art. 2097, inc. j)	910
15.7. Extinción del sistema de tiempo compartido	911
15.7.1. Introducción	911
15.7.2. Vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación (art. 2099, inc. a)	911
15.7.3. Ausencia de contratos con usuarios vigentes (art. 2099, inc. b)	911
15.7.4. Destrucción o vetustez (art. 2099, inc. c)	911
<b>16. SUPERFICIE</b>	
16.1. Concepto	913
16.2. Antecedentes en nuestro derecho	914
16.2.1. El Código de Vélez	914
16.2.2. El devenir en la Argentina en el siglo XX	914
16.3. Función económica del derecho de superficie	915
16.4. Ubicación metodológica	916
16.5. Los caracteres de la superficie	917
16.5.1. Derecho real autónomo	917
16.5.2. Amplitud de destinos	917
16.5.3. Derecho real inmobiliario	917
16.5.4. Derecho real temporario	918
16.6. Naturaleza jurídica: ¿derecho real sobre cosa propia o sobre cosa ajena?	920
16.6.1. Introducción	920
16.6.2. El derecho real de superficie es mixto	920
16.6.3. El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa propia (milionario, 4 votos)	921
16.6.4. El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa ajena (milionario, 3 votos)	922
16.6.5. Se trata de un derecho mixto en el régimen del Código	922
16.7. Los dos planos del derecho de superficie	923
16.7.1. Introducción	923
16.7.2. Derecho a edificar, plantar o forestar	924
16.7.3. Propiedad superficiaria	924
16.7.4. Emplazamiento	925
16.8. Legitimación para constituir superficie	926

16.8.1. Regla general.....	926
16.8.2. Dominio.....	926
16.8.3. Condominio.....	926
16.8.4. Propiedad horizontal.....	927
16.8.4.1. Sobre la unidad funcional.....	927
16.8.4.2. Sobre el inmueble común en propiedad horizontal....	928
16.9. Adquisición.....	929
16.9.1. Contrato.....	929
16.9.2. Usucapión.....	929
16.9.3. Otras posibles formas de constitución.....	930
16.9.3.1. Acto de última voluntad.....	930
16.9.3.2. Constitución forzada.....	930
16.9.3.3. Partición judicial.....	931
16.10. Derechos del superficiario.....	931
16.10.1. Facultades materiales.....	931
16.10.2. Disposición jurídica.....	932
16.10.2.1. Introducción.....	932
16.10.2.2. Transmitir el derecho de superficie.....	932
16.10.2.3. Constituir derechos reales de uso y goce.....	935
16.10.2.4. Derechos reales de garantía.....	935
16.10.2.5. Constitución de propiedad horizontal sobre la pro- piedad superficiaria.....	937
16.10.2.6. Constitución de derechos personales.....	937
16.10.3. Acciones posesorias y reales.....	937
16.11. Deberes del superficiario.....	937
16.11.1. Introducción.....	937
16.11.2. Pago del precio.....	938
16.11.3. Tributos que recaen sobre el terreno y sobre la propiedad superficiaria.....	938
16.11.4. Consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligacio- nes del superficiario: pacto comisorio.....	939
16.11.5. La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario.....	939
16.11.6. Persistencia de las obligaciones del superficiario.....	939
16.12. Facultades del dueño del suelo.....	940
16.12.1. Disposición jurídica.....	940
16.12.2. Facultades materiales.....	940
16.12.3. Constitución de derechos personales.....	940

16.12.4. Límites impuestos al propietario del suelo.....	941
16.12.4.1. Prohibición de perturbar los derechos del superfi- ciario.....	941
16.12.4.2. Derogación de la prohibición de la constitución de derechos reales.....	941
16.13. Extinción del derecho superficie.....	942
16.13.1. Introducción.....	942
16.13.2. Extinción del derecho de construir, plantar o forestar.....	943
16.13.2.1. Destrucción del objeto.....	943
16.13.2.2. No ejercicio de la facultad de reconstruir, replantar o reforestar dentro del plazo legal.....	943
16.13.2.3. Renuncia expresa.....	943
16.13.2.4. Vencimiento del plazo contractual.....	944
16.13.2.5. Cumplimiento de una condición resolutoria pac- tada.....	944
16.13.2.6. Consolidación.....	944
16.13.2.7. No uso durante diez años para el derecho de cons- truir y de cinco para el de plantar o forestar.....	944
16.13.3. Extinción de la propiedad superficiaria.....	945
16.13.3.1. Causales no previstas expresamente.....	945
16.13.3.2. Causal específica: destrucción de la propiedad su- perficiaria.....	945
16.13.3.3. Efectos de la extinción.....	946
<b>17. USUFRUCTO</b>	
17.1. Concepto.....	951
17.2. Definición legal: análisis y crítica.....	952
17.3. Caracteres.....	952
17.3.1. Realidad.....	952
17.3.2. Derecho real limitado.....	953
17.3.3. Derecho real sobre cosa ajena.....	953
17.3.4. Derecho real temporal.....	954
17.3.5. Intransmisible por causa de muerte.....	954
17.3.6. Servidumbre personal.....	954
17.3.7. El principio <i>salva rerum substantia</i> .....	955
17.4. Sujetos del usufructo.....	958
17.4.1. Introducción.....	958
17.4.2. Nudo propietario.....	958

17.4.3. Usufructuario..... 958  
 17.4.3.1. Introducción..... 958  
 17.4.3.2. Causufructo..... 959  
 17.4.3.3. Caso de varios usufructuarios, pero sobre partes materiales distintas..... 961  
 17.5. Legitimación para constituir usufructo..... 961  
 17.5.1. Introducción..... 961  
 17.5.2. El titular del derecho de dominio..... 961  
 17.5.3. El titular del derecho de propiedad horizontal..... 962  
 17.5.4. El superficiario..... 962  
 17.5.5. Los comuneros del objeto sobre el que puede recaer..... 963  
 17.5.6. Quid del tiempo compartido..... 963  
 17.6. Objeto del usufructo..... 965  
 17.6.1. Introducción..... 965  
 17.6.2. Una cosa no fungible (art. 2130, inc. a)..... 966  
 17.6.3. Supresión del cuasiusufructo..... 967  
 17.6.4. Un derecho solo en los casos en que la ley lo prevé (art. 2130, inc. b)..... 968  
 17.6.4.1. La situación en el Código de Vélez..... 968  
 17.6.4.2. La situación en el derecho actual..... 968  
 17.6.5. Una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales (art. 2130, inc. c)..... 973  
 17.6.6. El todo, o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario (art. 2130, inc. d)..... 974  
 17.7. Constitución del usufructo..... 975  
 17.7.1. Usufructo convencional..... 975  
 17.7.2. Por disposición de última voluntad..... 975  
 17.7.3. Usufructo nacido por prescripción..... 976  
 17.7.4. Prohibición de usufructo judicial..... 976  
 17.7.5. Inexistencia del usufructo legal..... 977  
 17.8. Forma..... 977  
 17.8.1. Acto entre vivos..... 977  
 17.8.2. Acto mortis causa..... 977  
 17.8.3. Presunción de onerosidad según el origen del usufructo..... 978  
 17.8.4. Modalidades a las que puede sujetarse el usufructo..... 978  
 17.9. Deber de realizar inventario y determinar el estado del objeto..... 979  
 17.9.1. Terminología..... 979  
 17.9.2. El inventario en la constitución por acto entre vivos..... 979

17.9.3. El inventario en la constitución por testamento..... 982  
 17.9.4. Subsistencia del derecho a realizar inventario..... 983  
 17.10. Garantía suficiente..... 984  
 17.10.1. Obligación de otorgar garantía..... 984  
 17.10.2. Consecuencias del no otorgamiento de la garantía..... 984  
 17.11. Derechos del usufructuario..... 985  
 17.11.1. Facultades materiales sobre la cosa..... 985  
 17.11.1.1. Amplitud del uso..... 985  
 17.11.1.2. Frutos, productos y acrecentamientos naturales..... 985  
 17.11.2. Facultades jurídicas..... 988  
 17.11.2.1. Transmitir el usufructo..... 988  
 17.11.2.2. Correlativo derecho de los acreedores a ejecutar el usufructo..... 991  
 17.11.2.3. Derecho de abandono..... 991  
 17.11.2.4. Constitución de derechos reales..... 992  
 17.11.2.5. Quid de la afectación al régimen de protección de la vivienda del usufructo sobre un inmueble con tal destino..... 994  
 17.11.2.6. Derechos personales..... 998  
 17.11.2.7. Acciones..... 999  
 17.12. Deberes del usufructuario..... 999  
 17.12.1. Deberes principales..... 999  
 17.12.1.1. Introducción..... 999  
 17.12.1.2. Usar la cosa conforme a su destino..... 999  
 17.12.1.3. Restitución..... 1000  
 17.12.2. Deberes derivados..... 1001  
 17.12.2.1. Guarda y conservación de la cosa..... 1001  
 17.12.2.2. Comunicación de las perturbaciones..... 1002  
 17.12.2.3. Obligación de hacer mejoras..... 1002  
 17.12.2.4. Obligación de pagar impuestos, tasas y contribuciones..... 1004  
 17.12.2.5. Obligación al pago de expensas..... 1005  
 17.13. Derechos y deberes del nudo propietario..... 1006  
 17.13.1. Derechos del nudo propietario..... 1006  
 17.13.1.1. Disposición jurídica..... 1006  
 17.13.1.2. Disposición material..... 1007  
 17.13.1.3. Hacer respetar el *salva rerum substantia*..... 1008  
 17.13.2. Deberes del nudo propietario..... 1008

17.14. Extinción del usufructo.....	1009
17.14.1. Introducción.....	1009
17.14.2. Causas comunes de extinción.....	1009
17.14.2.1. Destrucción total de la cosa.....	1009
17.14.2.2. Abandono.....	1010
17.14.2.3. Consolidación.....	1010
17.14.2.4. Cumplimiento del plazo o de la condición.....	1011
17.14.2.5. Resolución por incumplimiento.....	1011
17.14.2.6. Revocación.....	1012
17.14.3. Medios especiales de extinción del usufructo.....	1012
17.14.3.1. Muerte del usufructuario.....	1012
17.14.3.2. Extinción de la persona jurídica usufructuaria.....	1012
17.14.3.3. El no uso.....	1014
17.14.3.4. Uso abusivo y alteración de sustancia.....	1015
17.14.3.5. Opción del legitimario.....	1016
17.14.4. Efecto de la extinción del usufructo.....	1016
17.14.4.1. Efectos generales de la extinción.....	1016
17.14.4.2. Casos de cesión de usufructo.....	1019
17.14.4.3. Solución especial para el caso del usufructo sobre un conjunto de animales.....	1019
<b>18. USO Y HABITACIÓN</b>	
18.1. Derechos reales de uso y habitación.....	1021
18.1.1. Antecedentes históricos y derecho comparado.....	1021
18.1.2. Los derechos de uso y habitación en el Código.....	1022
18.2. El derecho real de uso.....	1022
18.2.1. Concepto.....	1022
18.2.2. Titular.....	1023
18.2.3. Objeto.....	1023
18.2.4. Naturaleza jurídica.....	1024
18.2.5. Limitaciones legales a los derechos del usuario.....	1024
18.2.6. Derechos de los acreedores del usuario: limitación.....	1025
18.3. Derecho real de habitación.....	1025
18.3.1. Concepto.....	1025
18.3.2. Titular.....	1026
18.3.3. Objeto.....	1026
18.3.4. Normas supletorias.....	1026

18.3.5. Límites.....	1026
18.3.5.1. Constitución a favor solo de persona humana.....	1026
18.3.5.2. Intransmisibilidad del derecho.....	1027
18.3.5.3. Inejecutabilidad.....	1027
18.3.5.4. Prohibición de constituir derechos personales o reales.....	1027
<b>19. SERVIDUMBRE</b>	
19.1. Definición y fundamento.....	1029
19.2. Fondo dominante y sirviente.....	1029
19.3. La utilidad.....	1030
19.4. Caracteres.....	1032
19.4.1. Derecho real.....	1032
19.4.2. Derecho real sobre cosa ajena.....	1032
19.4.2.1. Imposibilidad de constituirlo sobre el inmueble del que el dominante es titular del derecho de dominio.....	1032
19.4.2.2. El caso del condominio.....	1033
19.4.2.3. Derecho real de goce o disfrute.....	1036
19.4.2.4. Derecho real inmobiliario.....	1037
19.4.2.5. Se ejerce por la posesión.....	1037
19.5. Objeto.....	1038
19.6. Clasificación de las servidumbres.....	1038
19.6.1. Servidumbres positivas y negativas.....	1038
19.6.2. Servidumbres reales y personales.....	1039
19.6.2.1. Distinción.....	1039
19.6.2.2. Servidumbres reales: caracteres.....	1040
19.6.2.3. Servidumbres personales.....	1042
19.6.3. Servidumbres nominadas e innominadas.....	1044
19.6.4. Otras clasificaciones no nominales.....	1046
19.6.4.1. Introducción.....	1046
19.6.4.2. Urbanas y rústicas.....	1046
19.6.4.3. Continuas y discontinuas.....	1046
19.6.4.4. Aparentes y no aparentes.....	1047
19.7. Constitución de servidumbres.....	1047
19.7.1. Constitución por contrato.....	1047
19.7.1.1. Título.....	1047
19.7.1.2. Modo.....	1048

- 19.7.2. Constitución por disposición de última voluntad ..... 1048
- 19.7.3. Usucapión ..... 1049
  - 19.7.3.1. El Código de Vélez ..... 1049
  - 19.7.3.2. La cuestión en el Código Civil y Comercial: ¿pueden usucapirse las servidumbres? ..... 1050
- 19.7.4. Constitución por disposición de la ley: servidumbres forzosas ..... 1051
- 19.7.5. Prohibición de constitución judicial ..... 1052
- 19.7.6. Modos suprimidos de constitución de servidumbre ..... 1052
- 19.8. Legitimación para constituir servidumbres ..... 1053
  - 19.8.1. Legitimación para gravar el inmueble con servidumbre ..... 1053
    - 19.8.1.1. Fitulares exclusivos de derechos reales que se ejercen por la posesión ..... 1053
    - 19.8.1.2. Comunidad de derechos ..... 1054
  - 19.8.2. Personas legitimadas para adquirir servidumbres ..... 1055
  - 19.8.3. Caso de la servidumbre personal a favor de varios titulares .. 1057
- 19.9. Presunción de onerosidad ..... 1057
- 19.10. Modalidades de las servidumbres ..... 1058
- 19.11. Transmisibilidad ..... 1058
- 19.12. Derechos y obligaciones del titular dominante ..... 1059
  - 19.12.1. Posibilidad del titular dominante de constituir derechos personales ..... 1059
  - 19.12.2. Extensión de la servidumbre ..... 1060
    - 19.12.2.1. Inclusión de las servidumbres accesorias ..... 1060
    - 19.12.2.2. Ejercicio ..... 1060
  - 19.12.3. Derecho a realizar trabajos en el fundo sirviente ..... 1061
    - 19.12.3.1. Mejoras necesarias ..... 1061
    - 19.12.3.2. Gastos que insumen los trabajos para el ejercicio y conservación de la servidumbre ..... 1061
  - 19.12.4. Derecho a reclamar por actos contrarios al ejercicio (de la servidumbre) ..... 1062
  - 19.12.5. Deber de comunicación de perturbaciones ..... 1062
  - 19.12.6. Inejecutabilidad de la servidumbre ..... 1063
- 19.13. Derechos del titular sirviente ..... 1063
  - 19.13.1. Aclaración previa ..... 1063
  - 19.13.2. Disposición jurídica y material ..... 1063
  - 19.13.3. Prohibición de turbación ..... 1064
  - 19.13.4. Constitución y ejercicio con el menor menoscabo ..... 1065

- 19.14. Extinción de las servidumbres ..... 1066
  - 19.14.1. Causas generales de extinción ..... 1066
  - 19.14.2. Medios especiales de extinción ..... 1066
    - 19.14.2.1. Extinción por pérdida absoluta de utilidad ..... 1066
    - 19.14.2.2. Extinción por el no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón ..... 1067
    - 19.14.2.3. Servidumbre personal: muerte del titular del fundo dominante o extinción de la persona jurídica ..... 1070
  - 19.14.3. Efectos de la extinción ..... 1070
- 19.15. Servidumbres nominadas ..... 1071
  - 19.15.1. Introducción ..... 1071
  - 19.15.2. La servidumbre de tránsito ..... 1071
    - 19.15.2.1. Concepto y caracteres ..... 1071
    - 19.15.2.2. ¿Qué se entiende por falta de comunicación suficiente? ..... 1072
    - 19.15.2.3. Personas que pueden exigir que se establezca esta servidumbre ..... 1073
    - 19.15.2.4. Fundo dominante ..... 1075
    - 19.15.2.5. Diversos linderos que podrían soportar la servidumbre ..... 1076
    - 19.15.2.6. Resarcimiento ..... 1077
    - 19.15.2.7. Servidumbre de tránsito no coactiva o sin encerramiento ..... 1079
  - 19.15.3. Servidumbre de acueducto ..... 1080
    - 19.15.3.1. Concepto ..... 1080
    - 19.15.3.2. Servidumbre legal, forzada o coactiva de acueducto ..... 1080
    - 19.15.3.3. Servidumbre de recibir agua extraída o degradada artificialmente ..... 1081
- 20. DERECHOS REALES DE GARANTÍA** ..... 1083
  - 20.1. Las garantías del crédito ..... 1083
    - 20.1.1. Generalidades ..... 1083
    - 20.1.2. Importancia del crédito ..... 1084
    - 20.1.3. Concepto y naturaleza jurídica de las garantías ..... 1084
    - 20.1.4. Garantías personales y reales ..... 1085
  - 20.2. Metodología ..... 1086
    - 20.2.1. Antecedentes ..... 1086
      - 20.2.1.1. Código Civil derogado ..... 1086
      - 20.2.1.2. Proyecto de la Comisión Federal de 1993 ..... 1086

20.2.1.3. Proyecto de 1998.....	4086
20.2.2. Código Civil y Comercial.....	4087
20.3. Definición global.....	4089
20.4. Caracteres.....	4089
20.4.1. Convencionalidad.....	4089
20.4.1.1. Generalidades.....	4089
20.4.1.2. Legitimación y capacidad.....	4090
20.4.1.3. Forma.....	4090
20.4.1.4. <i>Quid</i> de la constitución forzosa.....	4091
20.4.2. Accesoriedad.....	4091
20.4.2.1. Noción.....	4091
20.4.2.2. Efectos.....	4091
20.4.2.3. Créditos garantizables.....	4093
20.4.3. Especialidad.....	4094
20.4.3.1. Introducción.....	4094
20.4.3.2. Especialidad en cuanto al objeto.....	4095
20.4.3.3. Especialidad en cuanto al crédito.....	4097
20.4.3.4. Sanamiento por defectos en la especialidad.....	4111
20.4.4. Indivisibilidad.....	4112
20.5. Extensión.....	4114
20.5.1. En cuanto al objeto.....	4114
20.5.2. En cuanto al crédito.....	4116
20.6. Subrogación real.....	4117
20.7. Situación jurídica del titular del derecho gravado.....	4118
20.7.1. Supuestos en los que es indiferente que el titular del derecho gravado sea o no deudor.....	4118
20.7.2. Protección del titular del derecho real de garantía.....	4119
20.7.3. Actos posteriores a la constitución de la garantía.....	4120
20.7.4. El designado como "propietario no deudor".....	4121
20.7.4.1. Precisiones terminológicas.....	4121
20.7.4.2. Alcances de la responsabilidad.....	4121
20.7.4.3. Ejecución.....	4122
20.7.4.4. <i>Quid</i> del abandono.....	4123
20.7.4.5. Derecho al remanente.....	4124
20.7.4.6. Otros derechos del "propietario no deudor".....	4124
20.8. Situación jurídica del titular del derecho de garantía.....	4125
20.8.1. Facultades.....	4125

20.8.2. Suerte de la cláusula que faculta al titular a hacer suyo el objeto gravado.....	1125
20.8.3. Realización anticipada.....	1127
20.9. Extinción.....	1128
20.9.1. Metodología.....	1128
20.9.2. Causales especiales.....	1128
20.9.2.1. Por vía directa.....	1128
20.9.2.2. Por vía indirecta.....	1129
20.10. CANCELACIÓN.....	1130
20.10.1. Concepto.....	1130
20.10.2. Clases.....	1131
<b>21. HIPOTECA</b>	
21.1. Génesis histórica.....	1133
21.2. Definición de hipoteca.....	1134
21.3. Análisis de la definición.....	1135
21.3.1. Derecho real: naturaleza jurídica.....	1135
21.3.2. Derecho real sobre cosa ajena de garantía.....	1136
21.3.3. Recae sobre uno o más inmuebles individualizados.....	1136
21.3.4. El o los inmuebles continúan en poder del constituyente.....	1137
21.3.5. Otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado.....	1137
21.4. Legitimación para constituir hipoteca.....	1138
21.4.1. Introducción.....	1138
21.4.2. Titular de derecho real de dominio.....	1138
21.4.3. Titulares del derecho real de condominio.....	1138
21.4.3.1. Sobre toda la cosa o sobre una parte materialmente determinada de la misma.....	1138
21.4.3.2. Hipoteca sobre la parte indivisa.....	1139
21.4.4. Titulares del derecho real de propiedad horizontal.....	1139
21.4.5. Conjuntos inmobiliarios.....	1139
21.4.6. Superficie.....	1140
21.5. Forma del contrato de hipoteca.....	1140
21.5.1. Necesidad de escritura pública.....	1140
21.5.2. Promesa de hipoteca.....	1141
21.5.3. <i>Quid</i> de la aplicación del art. 1017, inc. a, segunda parte.....	1142

21.6. Especialidad de la hipoteca en cuanto al objeto.....	1142
21.7. Inscripción de la hipoteca.....	1143
21.7.1. Necesidad de inscripción.....	1143
21.7.2. Extinción y cancelación de hipoteca.....	1143
21.7.3. Plazo legal de inscripción.....	1144
21.7.4. Reinscripción.....	1144
21.8. Régimenes de ejecución de hipoteca.....	1145
21.8.1. Sistemas de ejecución hipotecaria.....	1145
21.8.2. Convenciones sobre ejecución de hipoteca.....	1146
<b>22. ANTICRESIS</b>	
22.1. Origen y antecedentes históricos.....	1151
22.2. La anticresis en el Código de Vélez.....	1152
22.3. Desuso e inconvenientes de la anticresis.....	1153
22.4. Conveniencia del mantenimiento de la anticresis.....	1153
22.5. La anticresis en la reforma.....	1155
22.6. Definición de anticresis.....	1156
22.6.1. Definición legal.....	1156
22.6.2. Derecho real de garantía.....	1156
22.6.3. Recae sobre cosas registrables individualizadas.....	1156
22.6.4. Entrega de la posesión, con autorización de percibir los frutos.....	1157
22.6.5. Imputación a la deuda y créditos garantizables.....	1157
22.7. Legitimación para constituir anticresis.....	1158
22.7.1. Introducción.....	1158
22.7.2. Titular del derecho real de dominio.....	1158
22.7.3. Titulares de derecho real de condominio.....	1158
22.7.4. Titulares de propiedad horizontal.....	1159
22.7.5. Titulares de derecho real de superficie.....	1159
22.7.6. Titular del derecho real de usufructo.....	1160
22.8. Forma.....	1160
22.9. Duración del derecho real de anticresis.....	1161
22.10. Derechos del acreedor anticresista.....	1162
22.10.1. Usar la cosa y percibir los frutos (art. 2215).....	1162
22.10.2. Explotar la cosa personalmente o darla en arrendamiento (art. 2216).....	1163

22.10.3. Habitar o usar la cosa a título personal (art. 2216).....	1163
22.10.4. Derecho a entablar defensas de la relación de poder y del derecho real.....	1163
22.10.5. Ejecución del acreedor anticresista.....	1163
22.10.6. Privilegio.....	1164
22.10.7. Derecho de retención del poseedor (acreedor anticresista o tercero designado por las partes).....	1165
22.11. Deberes del acreedor.....	1166
22.11.1. Dar cuenta al deudor (art. 2215) y administrar conforme las reglas del mandato (art. 2216).....	1166
22.11.2. Conservar la cosa (art. 2216).....	1168
22.11.3. No modificar el destino (art. 2216).....	1168
22.11.4. Responder por los daños ocasionados.....	1168
22.11.5. Deber de restitución de la cosa.....	1168
22.11.6. Incumplimiento: consecuencias.....	1169
22.12. Gastos.....	1169
22.13. Inscripción registral.....	1170
<b>23. PRENDA</b>	
23.1. Concepto del derecho real de prenda.....	1173
23.2. Caracteres del derecho real de prenda.....	1174
23.2.1. Derecho real de garantía.....	1174
23.2.2. Recae sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados.....	1174
23.2.3. Entrega de la posesión.....	1176
23.3. Constitución y tradición.....	1176
23.4. Legitimación.....	1177
23.5. Prendas sucesivas.....	1179
23.5.1. Posibilidad de varias prenda sobre un mismo objeto.....	1179
23.5.2. Prioridad entre acreedores.....	1180
23.5.3. Convenio sobre rango de los acreedores prendarios.....	1180
23.6. Prenda de cosa ajena.....	1181
23.7. Deberes del acreedor prendario.....	1182
23.7.1. Percibir frutos: prenda anticrética.....	1182
23.7.2. No usar la cosa.....	1183
23.7.2.1. Prohibición de uso.....	1183
23.7.2.2. Incumplimiento del deber del acreedor.....	1184



23.7.3. Conservar la cosa .....	1185
23.8. Venta de bien prendado .....	1186
23.8.1. Venta a instancia del constituyente .....	1186
23.8.2. Solicitud de venta anticipada de la cosa gravada .....	1186
23.8.3. Sustitución de la cosa empeñada .....	1186
23.8.4. Venta de la cosa gravada por otros acreedores .....	1187
23.9. Ejecución de la prenda .....	1187
23.9.1. Introducción .....	1187
23.9.2. Venta en subasta pública .....	1188
23.9.3. Venta de títulos u otros bienes negociables .....	1189
23.9.4. Modos de ejecución que requieren de pactos expresos .....	1189
23.9.4.1. Introducción .....	1189
23.9.4.2. El pacto marciano .....	1189
23.9.4.3. La ejecución por procedimiento especial .....	1190
23.9.4.4. Opciones de ejecución para el acreedor .....	1191
23.9.4.5. Posibilidad del acreedor de adquirir la cosa .....	1191
23.9.5. Rendición de cuentas .....	1191
23.10. Prenda de créditos .....	1192
23.10.1. Introducción .....	1192
23.10.2. Objeto del derecho .....	1193
23.10.3. Créditos pasibles de ser pignoraados .....	1193
23.10.3.1. Debe constar por escrito .....	1193
23.10.3.2. Debe tratarse de un crédito que puede ser cedido .....	1194
23.10.4. Constitución de la prenda .....	1194
23.10.5. Deber del acreedor prendario de conservar y cobrar el crédito .....	1194
23.10.6. Crédito que depende de una opción o declaración del constituyente .....	1195
23.10.7. Incumplimiento del deudor .....	1196
23.10.8. Consecuencias de la extinción de la prenda de créditos .....	1196
<b>24. PRENDA CON REGISTRO</b>	
24.1. Metodología .....	1197
24.2. Concepto .....	1197
24.2.1. Enunciación .....	1197
24.2.2. Se trata de un derecho real de garantía .....	1198

24.2.3. Se puede constituir para asegurar el cumplimiento de cualquier clase de obligación .....	1198
24.2.4. Recae —en principio— sobre cosas muebles .....	1198
24.2.5. El bien prendado queda en poder del constituyente .....	1198
24.2.6. El constituyente puede ser un deudor, o un tercero .....	1199
24.2.7. Fundamento: utilidad económica .....	1199
24.3. Contrato constitutivo .....	1199
24.3.1. Regla general .....	1199
24.3.2. Accesorio .....	1200
24.3.3. Formal .....	1200
24.3.4. ¿Es un contrato solemne? .....	1201
24.3.5. Es un contrato oneroso .....	1201
24.3.6. Contenido del contrato .....	1202
24.3.7. Contenidos comunes .....	1202
24.3.8. Prenda fija: individualización de los bienes prendados .....	1203
24.3.9. Prenda flotante .....	1204
24.3.10. Legitimados: personas que pueden ser titulares del derecho real de prenda con registro .....	1204
24.3.11. Objeto .....	1204
24.3.11.1. Introducción .....	1204
24.3.11.2. Prenda fija .....	1204
24.3.11.3. Prenda flotante .....	1207
24.3.11.4. Constitución sucesiva de prendas sobre un mismo objeto .....	1208
24.3.12. Caracteres del derecho real de prenda con registro .....	1209
24.3.13. Publicidad .....	1209
24.3.13.1. Consideraciones generales .....	1209
24.3.13.2. Caducidad de la inscripción .....	1212
24.3.13.3. Cancelación de la inscripción .....	1212
24.3.14. Derechos del propietario .....	1215
24.3.14.1. Introducción .....	1215
24.3.14.2. Derecho a enajenar la cosa .....	1215
24.3.14.3. Venta de frutos o productos .....	1216
24.3.14.4. Derecho a industrializar los bienes prendados .....	1216
24.3.14.5. Derecho a usar las cosas prendadas conforme su destino .....	1217
24.3.14.6. ¿Puede constituir derechos reales o personales que impliquen que el corpus sea detentado por un tercero? .....	1217
24.3.15. Deberes del propietario .....	1218

