

RICARDO J. PAPAÑO • CLAUDIO M. KIPER  
GREGORIO A. DILLON • JORGE R. CAUSSE

DERECHO CIVIL

---

*Derechos  
reales*

Tomo 1

*Colaborador*

JAVIER ALEJANDRO PAPAÑO

*3ª edición actualizada y ampliada*



EDITORIAL ASTREA  
BUENOS AIRES - BOGOTÁ  
2012

# ÍNDICE GENERAL

Tomo 1

<i>Prólogo a la tercera edición</i> .....	VII ✓
<i>Prólogo a la primera edición</i> .....	IX

## CAPÍTULO PRIMERO

### TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES ✓

§ 1. El derecho real en las clasificaciones de los derechos subjetivos .....	1
a) Clasificaciones basadas en la oponibilidad y el contenido .....	2
b) Gravitación de estas clasificaciones en el método del Código Civil .....	3
§ 2. El objeto del derecho real .....	4
a) El objeto de los derechos en general .....	4
b) Concepto y clasificación de las cosas .....	5
1) Cosas muebles e inmuebles .....	6
2) Cosas fungibles y no fungibles .....	7
3) Cosas consumibles y no consumibles .....	7
4) Cosas divisibles e indivisibles .....	8
5) Cosas principales y accesorias .....	8
6) Cosas dentro y fuera del comercio .....	8
7) Otras clasificaciones .....	9
c) Situaciones especiales .....	9
1) Energía .....	9
2) Cuerpo humano .....	10
3) Cadáver .....	12
4) Conjuntos de cosas .....	12
§ 3. Concepto del derecho real .....	13
a) Definición legal .....	13

	b) Concepciones doctrinales .....	13
	1) Doctrina clásica .....	14
	2) Doctrinas unitarias .....	15
	3) Otras concepciones .....	17
§ 4.	Númerus clausus .....	18
	a) Concepto e importancia .....	18
	b) Derechos prohibidos y limitados. Artículos 2502, 2503 y 2614 .....	21
	1) Enfitéusis .....	23
	2) Superficie .....	23
	3) Vinculación .....	23
	4) Mayorazgo .....	23
	5) Capellanía .....	23
	6) Censo .....	24
	c) Derechos reales legislados fuera del Código Civil ..	24
§ 5.	Clasificación de los derechos reales .....	25
	a) Sobre la cosa propia y sobre la cosa ajena .....	25
	b) De disfrute y de garantía sobre la cosa ajena ....	26
	c) Principales y accesorios .....	26
	d) Sobre la sustancia, la utilidad y el valor .....	26
	e) Ejercidos o no por la posesión .....	27
§ 6.	Comparación entre los derechos reales y personales ...	27
	a) Oponibilidad .....	29
	b) Objeto .....	29
	c) Elementos .....	29
	d) Régimen legal .....	29
	e) Adquisición .....	29
	f) Ejercicio .....	29
	g) Derecho de persecución .....	30
	h) Derecho de preferencia .....	30
§ 7.	Pretendidas situaciones intermedias. Obligaciones reales .....	30
§ 8.	Casos dudosos .....	32
	a) Derecho del locatario .....	33
	b) Derechos intelectuales .....	34
§ 9.	Adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales .....	34
	a) Transmisión por actos entre vivos y por causa de muerte .....	35
	b) La concepción del título y del modo .....	37
	c) Convalidación. Concepto .....	39
	1) Criterio general .....	39
	2) Excepción .....	39
	3) Crítica .....	40

**CAPÍTULO II**

**RELACIONES DE HECHO  
ENTRE LA PERSONA Y LA COSA ✓**

§ 10.	Introducción .....	41
§ 11.	Posesión. Concepto .....	42
	a) Teoría de Savigny .....	42
	b) Teoría de Ihering .....	43
	c) Teoría de Saleilles .....	45
	d) Consideraciones sobre las teorías de Ihering y de Saleilles .....	46
	e) La cuestión en el Código Civil .....	47
§ 12.	Cuasiposesión. Su inexistencia .....	50
§ 13.	Cuestiones de prueba. Presunciones .....	53
	a) Actos posesorios .....	53
	b) Inmutabilidad de la causa .....	54
	c) Interversión de título .....	55
	d) Presunción de legitimidad .....	56
	e) Presunción sobre la fecha de comienzo de la posesión .....	57
§ 14.	Naturaleza jurídica de la posesión .....	57
	a) Teorías que la consideran un derecho .....	57
	b) Teorías que la consideran un hecho .....	58
	c) La cuestión en el Código .....	60
§ 15.	Importancia de la posesión .....	62
§ 16.	Etimología .....	62
§ 17.	Tenencia. Concepto .....	63
§ 18.	Yuxtaposición local .....	63
§ 19.	Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión) .....	64
§ 20.	Diferencias entre la posesión y la propiedad .....	65

**CAPÍTULO III**

**POSESIÓN ✓**

**A) CLASIFICACIÓN**

§ 21.	Introducción .....	67
§ 22.	Posesión legítima e ilegítima .....	67
§ 23.	Caso del poseedor de inmueble con boleto de com- praventa .....	69

§ 24.	Buena fe .....	71
	a) Título putativo .....	72
	b) Presunción de buena fe .....	73
	c) Tiempo en que debe existir la buena fe .....	73
	d) Caso de coposesión .....	74
	e) Caso de corporaciones y sociedades .....	74
	f) Caso de representación voluntaria .....	74
	g) Caso de sucesión universal .....	75
	h) Sucesión particular. Adhesión de posesiones ..	75
§ 25.	Mala fe .....	77
	a) Mala fe simple o no viciosa .....	77
	b) Mala fe viciosa .....	78
	1) Muebles .....	78
	2) Inmuebles .....	79
	c) Relatividad de los vicios .....	80
	d) Purga de los vicios .....	80

## B) ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

§ 26.	Modos de adquisición de la posesión. Concepto	81
§ 27.	Clasificación de los modos de adquisición .....	82
§ 28.	Distintos modos de adquirir la posesión .....	82
	a) Aprehesión .....	83
	b) Desposesión .....	83
	c) Tradición .....	84
	1) Naturaleza jurídica .....	84
	2) Importancia de la tradición .....	85
	3) Formas de hacer la tradición .....	85
	d) "Traditio brevi manu" .....	89
	e) "Constitutio possessoria" .....	91
§ 29.	Adquisición de la posesión por representante .....	93
	a) Caso del representante voluntario .....	93
	b) Gestor de negocios .....	96
	c) Representante legal o necesario .....	96
	1) Personas incapaces .....	96
	2) Personas jurídicas .....	97
§ 30.	Conservación de la posesión .....	98
	a) Principios generales .....	98
	b) Conservación por intermedio de un represen- tante. Subtenencia .....	99
§ 31.	Pérdida de la posesión .....	101
	a) Pérdida "corpus" .....	102
	1) Extinción de la cosa .....	102
	2) Imposibilidad de ejercer actos posesorios ...	102

3) Interversión unilateral de título .....	103
4) Desposesión violenta .....	104
b) Pérdida "animus" .....	105
1) Usurpación o desposesión clandestina .....	105
2) "Traditio brevi manu" y "constituto possessorio" .....	107
c) Pérdida "corpus" y "animus" .....	107
1) Tradición .....	108
2) Abandono .....	108

**C) OBLIGACIONES Y DERECHOS  
INHERENTES A LA POSESIÓN**

§ 32. Nociones previas .....	108
§ 33. Obligaciones .....	109
a) Deber de exhibir la cosa mueble .....	109
b) Restricciones y límites al dominio .....	112
c) Cargas que afectan a la cosa poseída .....	112
d) Cargas de dar, hacer o no hacer .....	113
§ 34. Derechos .....	114

**CAPÍTULO IV**

**TENENCIA ✓**

§ 35. Concepto. Enumeración legal .....	117
§ 36. Clasificación de la tenencia .....	120
§ 37. Adquisición de la tenencia .....	121
§ 38. Obligaciones del tenedor .....	121
a) Conservar la cosa .....	121
b) Nombrar al poseedor .....	122
c) Restituir la cosa .....	122
§ 39. Derechos del tenedor .....	122
a) Reclamar gastos o mejoras necesarias. Retener la cosa .....	123
b) Acciones .....	123

**CAPÍTULO V**

**PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN ✓  
Y LA TENENCIA**

§ 40. La protección posesoria en general .....	125
a) Concepto .....	125

	b) Fundamentos .....	126
	c) Breve noticia histórica .....	128
§ 41.	La protección posesoria en el derecho positivo ...	130
	a) El Código Civil .....	130
	b) Los códigos procesales .....	130
	c) El Código Penal .....	131
§ 42.	La posesión y las vías legales .....	132
	a) El artículo 2468 .....	132
	b) El interdicto de adquirir .....	133
§ 43.	El objeto de las acciones posesorias. Incidencia de la reforma de 1968 .....	135
§ 44.	Naturaleza jurídica de las acciones posesorias ...	136
§ 45.	Relaciones entre el petitorio y el posesorio .....	137
§ 46.	La protección posesoria en particular .....	141
	a) Defensa privada .....	141
	1) Análisis del artículo 2470 .....	141
	2) Requisitos. Jurisprudencia .....	142
	b) Acciones contra la turbación .....	143
	1) Acción de manutención (artículo 2495) .....	144
	a) Requisitos .....	144
	1) Anualidad .....	144
	2) Ausencia de vicios .....	146
	b) Legitimación activa .....	148
	2) Acción policial de manutención (artículo 2469) .....	148
	a) Requisitos .....	149
	b) Legitimación activa .....	149
	3) Interdicto de retener .....	150
	a) Requisitos .....	150
	b) Legitimación activa .....	151
	c) Acciones contra la desposesión .....	151
	1) Acción de restitución .....	151
	a) Concepto de desposesión .....	151
	b) Requisitos .....	152
	c) Legitimación activa y pasiva .....	152
	2) Acción de despojo .....	152
	a) Concepto de despojo .....	153
	b) Requisitos .....	155
	c) Legitimación activa y pasiva .....	155
	3) Interdicto de recobrar .....	156
	a) Requisitos para intentarlo .....	157
	b) Legitimación activa y pasiva .....	158
	4) Acción de restitución y de despojo: ¿son dos acciones distintas? .....	158

d)	Concepto de obra nueva .....	161
	1) Acción de obra nueva (artículo 2498) .....	161
	2) Interdicto de obra nueva .....	162
	a) Requisitos y oportunidad .....	162
	b) Efectos .....	163
e)	Denuncia de daño temido (artículo 2499, párrafo último) .....	163
	1) El artículo 1132 y su nota .....	164
	2) El artículo 623 "bis" del Código Procesal ...	165
	3) El artículo 623 "ter" del Código Procesal ...	166
§ 47.	Procedimiento judicial .....	166
	a) El artículo 2501 del Código Civil .....	166
	b) El artículo 623 del Código Procesal .....	168
	c) Prescripción y caducidad de acciones e interdictos .....	169

## CAPÍTULO VI

### DOMINIO ✓

#### A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 48.	Origen y evolución histórica de la propiedad .....	173
	a) Derecho romano .....	173
	b) Edad Media .....	174
	c) Liberalismo .....	176
	d) La cuestión social .....	176
	e) Las encíclicas de la Iglesia Católica .....	176
	f) La función social .....	178
	g) Los países comunistas .....	182
§ 49.	Propiedad y dominio .....	182
§ 50.	Definición legal .....	187
§ 51.	Caracteres .....	188
	a) Absoluto .....	189
	1) Facultades materiales .....	191
	2) El abuso del derecho .....	192
	3) Facultades jurídicas .....	194
	b) Exclusivo .....	199
	c) Perpetuo .....	200
§ 52.	Clasificación .....	202
	a) Propiedad del Estado. Dominio público y privado .....	202
	b) Dominio internacional y eminente .....	204



c) Dominio perfecto e imperfecto .....	205
1) Concepto .....	205
2) Caracteres del dominio que resultan afectados .....	209
3) Presunción de plenitud o perfección .....	210
4) Dominio fiduciario y dominio revocable. Remisión .....	210
§ 53. Extensión .....	210

## **B) MODOS DE ADQUISICIÓN**

§ 54. Concepto general .....	212
a) Análisis crítico de la enumeración del artículo 2524 .....	212
b) Clasificación .....	213
§ 55. Apropiación .....	214
a) Cosas sin dueño y abandonadas .....	215
b) Cosas perdidas .....	217
c) Caza .....	218
d) Pesca .....	220
e) Tesoros .....	222
§ 56. Especificación .....	224
§ 57. Accesión .....	225
a) El aluvión .....	225
b) La avulsión .....	228
c) Edificación y plantación .....	229
d) Animales domesticados .....	231
e) Adjunción, mezcla y confusión .....	231
1) Adjunción .....	231
2) Mezcla y confusión .....	232
§ 58. Tradición traslativa de dominio .....	233

## **C) RESTRICCIONES Y LÍMITES**

§ 59. Concepto y caracteres .....	239
§ 60. Restricciones y límites en interés público .....	241
a) Reservados al derecho administrativo .....	241
b) A la libre disposición jurídica .....	243
1) Cláusula de inenajenabilidad .....	243
2) Restricción del <i>numerus clausus</i> .....	245
c) Camino de sirga .....	245
d) Restricciones del Código Aeronáutico .....	245
1) Espacio aéreo .....	246
2) Aterrizajes forzosos .....	246

	3) Despeje de obstáculos .....	246
	4) Señalización de obstáculos .....	246
§ 61.	Restricciones en interés recíproco de los vecinos ..	246
	a) Restricciones respecto de obras, trabajos e instalaciones .....	247
	1) Excavaciones o fosos .....	248
	2) Cercanía de una pared medianera o divisoria .....	248
	3) Trabajos u obras que privan de ventajas ....	248
	4) Paso de obreros e instalación de andamios .....	249
	b) Inmisiones inmateriales .....	249
	c) Utilización de paredes medianeras .....	251
	d) Plantación de árboles y arbustos .....	252
	e) Goteraje de los techos y de aguas servidas ....	253
	1) Goteraje .....	253
	2) Aguas servidas .....	253
	f) Obligación de recibir las aguas de los fundos superiores .....	254
	1) Terrenos inferiores .....	254
	2) Terrenos superiores .....	254
	g) Luces y vistas .....	255

#### D) EXTINCIÓN DEL DOMINIO

§ 62.	Introducción .....	255
§ 63.	Destrucción o consumo total de la cosa .....	257
§ 64.	Puesta de la cosa fuera del comercio .....	257
§ 65.	Animales que recuperan su antigua libertad .....	257
§ 66.	Abandono de cosa mueble .....	258

#### E) DOMINIO FIDUCIARIO

§ 67.	Concepto .....	258
§ 68.	Discusión sobre su existencia o interés práctico ..	260
§ 69.	Sujetos y objetos .....	262
§ 70.	Modos de adquisición del dominio fiduciario .....	263
§ 71.	Facultades del dueño fiduciario .....	264
	a) Régimen de los frutos .....	265
	b) Actos de disposición .....	266
	c) Acciones .....	267
	d) Derecho a una retribución .....	268
	e) Derecho a renunciar .....	268
	f) Prohibición .....	268

§ 72.	Extinción del dominio fiduciario .....	268
§ 73.	Acciones del fideicomisario .....	270
§ 74.	Efectos de la resolución .....	271
§ 75.	Posibilidad de subrogación real .....	272
§ 76.	La intervención registral frente a actos de transmisión fiduciaria .....	273
§ 77.	Fideicomiso .....	283
	a) El contrato de fideicomiso. Concepto y caracteres .....	283
	1) Consensual .....	284
	2) Oneroso .....	284
	3) Bilateral .....	284
	4) Unitario .....	285
	5) Formal .....	285
	b) Fideicomiso testamentario .....	285
	c) Objeto. Patrimonio separado .....	287
	d) Sujetos .....	289
	e) Plazo .....	290
	f) Extinción .....	290
§ 78.	Fideicomiso financiero. Securitización .....	291

## F) DOMINIO REVOCABLE

§ 79.	Concepto .....	293
§ 80.	Diferencias con el dominio fiduciario .....	294
§ 81.	Situaciones que no importan supuestos de dominio revocable .....	294
§ 82.	Facultades del titular .....	295
§ 83.	Efectos de la resolución .....	295
§ 84.	Readquisición del dominio por parte del revocante .....	297
§ 85.	Forma en que se efectúa la revocación .....	297
§ 86.	Acciones .....	298

## G) EXPROPIACIÓN

§ 87.	Concepto .....	299
§ 88.	Naturaleza .....	299
§ 89.	Régimen legal .....	300

## H) DERECHO DE AGUAS

§ 90.	Importancia .....	304
§ 91.	Naturaleza jurídica .....	306

§ 92.	Legislación sobre aguas .....	306
§ 93.	Aguas marítimas .....	307
§ 94.	Aguas pluviales .....	308
§ 95.	Cursos de agua. Clasificación .....	309
	a) Ríos .....	309
	1) Régimen jurídico .....	310
	2) Elementos .....	312
	3) Derecho de los particulares sobre las aguas del río .....	313
	4) Camino de sirga .....	315
	5) Cauce abandonado .....	316
	b) Arroyos .....	316
	c) Torrentes .....	317
	d) Canales .....	318
§ 96.	Vertientes o manantiales .....	319
§ 97.	Aguas subterráneas .....	320
§ 98.	Aguas dormidas .....	321

**CAPÍTULO VII**

**RÉGIMEN JURÍDICO  
DE LAS COSAS MUEBLES ✓**

§ 99.	Antecedentes históricos .....	323
§ 100.	El artículo 2412 del Código Civil .....	324
	a) Caso en que el propietario se desprende vo- luntariamente de la posesión de la cosa .....	324
	b) Caso en que la cosa haya sido robada o perdida .....	328
§ 101.	Naturaleza jurídica de la adquisición emergente de la parte primera del artículo 2412 .....	330
§ 102.	Requisitos .....	330
	a) Posesión .....	330
	b) Buena fe .....	331
	c) Título oneroso .....	331
	d) Cosa mueble no robada ni perdida .....	333
§ 103.	Excepciones .....	333
	a) Muebles pertenecientes al dominio público ...	333
	b) Accesorias de un inmueble reivindicado .....	334
	c) Muebles registrables .....	335
	d) Títulos de crédito nominativos y a la orden ..	335
	e) Cosas robadas, perdidas o abandonadas .....	336
	f) El privilegio de los créditos laborales .....	336
§ 104.	Reivindicación de cosas robadas o perdidas .....	336

§ 105.	Régimen de las cosas muebles registrables .....	338
	a) Buques .....	338
	b) Aeronaves .....	339
	c) Automotores .....	339
	d) Semovientes .....	344
	e) Equinos de pura sangre de carrera .....	347
§ 106.	Prescripción adquisitiva de cosas muebles .....	348
	a) El poseedor de mala fe .....	351
	b) El subadquirente a título gratuito .....	352
	c) Cosas muebles registrables .....	353
	1) Automotores .....	354
	2) Caballos de pura sangre de carrera .....	355

## CAPÍTULO VIII

### CONDOMINIO

#### A) CONDOMINIO NORMAL

§ 107.	Concepto .....	357
	a) Breve referencia histórica .....	358
	b) Definición. Caracteres .....	359
	1) Titularidad plural .....	360
	2) Unidad de objeto .....	360
	3) Titularidad en cuotas o partes indivisas ...	360
	c) Constitución .....	361
	1) Contrato .....	361
	2) Acto de última voluntad .....	361
	3) Ley .....	361
	d) Comparación con otros estados comunitarios	362
	e) Clasificación .....	367
§ 108.	Facultades de los condóminos .....	367
	a) Sobre la parte indivisa .....	367
	b) Sobre la cosa .....	374
§ 109.	Obligaciones y responsabilidades de los condóminos .....	381
	a) Aspecto interno .....	382
	b) Aspecto externo .....	384
	c) Supuesto de insolvencia .....	386
	d) Cargas reales .....	388
§ 110.	Administración .....	390
§ 111.	Conclusión del condominio .....	398
	a) Distintos supuestos .....	398
	b) Acción de división .....	399

c) Partición .....	403
1) Normas aplicables .....	403
2) Efectos .....	404
3) Diversas formas .....	406
4) La llamada partición del uso o provisional .....	408

**B) CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA**

§ 112. Caracterización .....	409
§ 113. Fuentes de la indivisión .....	410
§ 114. Distintos supuestos .....	410
a) Condominio sobre accesorios .....	411
b) Indivisiones de fuente convencional .....	414
1) El caso del artículo 2693 .....	415
2) El caso del artículo 2694 .....	415
3) El caso del artículo 52 de la ley 14.394 ...	416
c) Indivisiones de fuente testamentaria .....	417
1) El caso del artículo 2694 .....	417
2) El caso del artículo 51 de la ley 14.394 ...	417
d) Indivisiones cuya fuente es la sentencia .....	418
1) El caso de la división nociva .....	419
2) El caso del artículo 53 de la ley 14.394 ...	420
3) Disposiciones comunes a todos los casos de indivisiones resultantes de la ley 14.394	421

**C) CONDOMINIO POR CONFUSIÓN DE LÍMITES**

§ 115. Concepto. Naturaleza jurídica .....	422
§ 116. La acción de deslinde .....	423
a) Diferencias con la acción de reivindicación ...	423
b) Presupuestos para su ejercicio .....	425
c) Legitimación activa y pasiva .....	425
d) Inmuebles dependientes del dominio público	426
§ 117. Deslinde extrajudicial .....	427
§ 118. Deslinde judicial .....	428
a) Facultades del juez .....	428
b) Exclusión de la prescripción corta .....	429
c) Gastos .....	429
§ 119. Efectos .....	429

**D) MEDIANERÍA**

§ 120. Introducción .....	430
§ 121. Naturaleza jurídica .....	430

§ 122.	Distintas clases de muros .....	434
	a) Criterio físico .....	434
	b) Criterio jurídico .....	434
	c) Cerco o pared divisoria .....	435
§ 123.	El cerramiento forzoso .....	435
	a) Obligación de orden público .....	436
	b) Consecuencias prácticas .....	438
	c) Análisis del artículo 2726 .....	439
	d) Requisitos que debe reunir la pared divisoria .....	440
	e) La obligación de cerramiento y el derecho de abandono .....	442
	1) Oportunidad del abandono .....	443
	2) Jurisprudencia plenaria .....	444
	3) Efectos del abandono .....	445
§ 124.	Derecho del primero que construye .....	445
	a) Propiedad del terreno y del muro antes de la reforma de 1968 .....	446
	1) Teoría de la expropiación privada .....	447
	2) Teoría del condominio inmediato. Su crítica .....	448
	3) Teoría de la restricción al dominio .....	452
	b) Propiedad del terreno y del muro después de la reforma de 1968 .....	454
	c) El artículo 4022 del Código Civil .....	454
§ 125.	Medianería y prescripción .....	456
	a) Nacimiento de la acción en el caso de la pared encaballada .....	456
	b) El caso de la pared contigua .....	457
	1) Tesis amplia .....	457
	2) Tesis restringida .....	458
	3) Tesis mayoritaria .....	458
	c) Efectos de la prescripción cumplida .....	459
§ 126.	Prueba de la medianería .....	461
	a) El caso del artículo 2718 .....	462
	b) El caso del artículo 2719 .....	463
	c) Prueba contraria de las presunciones .....	464
	d) Conflicto entre título y signo .....	466
§ 127.	El derecho de adquirir la medianería .....	467
	a) Naturaleza jurídica .....	468
	b) Imprescriptibilidad de la facultad de adquirir .....	469
	c) Renunciabilidad de la facultad de adquirir ... ..	469
	d) Titulares del derecho de adquisición .....	470
	e) Inexigibilidad de un interés particular en el adquirente .....	474

f)	Condiciones que debe reunir el muro a adquirir	474
1)	Concepto funcional de pared o muro .....	474
2)	Contigüidad inmediata .....	475
g)	Adquisición de la medianería en inmuebles del dominio público .....	478
h)	Modalidades de la adquisición .....	478
1)	Dimensiones o volumen que se puede adquirir .....	479
2)	Cualidades del muro .....	482
i)	Obligaciones a cargo del adquirente de la medianería .....	483
1)	Valor actual del muro. El agregado del artículo 2736 .....	483
2)	La depreciación monetaria y el nuevo texto legal .....	485
j)	Naturaleza jurídica de la acción de cobro de medianería .....	487
k)	Titularidad activa y pasiva de la acción .....	488
1)	Condominio .....	489
2)	Propiedad horizontal .....	490
§ 128.	Derechos, obligaciones y cargas de la medianería	491
a)	Análisis del artículo 2730 .....	491
b)	Casos concretos de aplicación .....	493
c)	Derecho de elevar el muro medianero .....	495
d)	Derecho de reconstruir el muro medianero ...	496
e)	El caso de la reconstrucción del muro no medianero .....	498
f)	Prohibición de disminuir la altura y el espesor de la pared .....	500
g)	Prohibición de embarazar servidumbres preexistentes .....	501
§ 129.	La medianería en la campaña .....	501
a)	Cerramiento forzoso .....	502
b)	Presunción de medianería .....	502
c)	Derechos y obligaciones .....	503
d)	Árboles medianeros .....	504

## CAPÍTULO IX

### PROPIEDAD HORIZONTAL

#### A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 130.	Introducción. Propiedad horizontal y urbanismo	505
--------	--	-----



	a) El artículo 2617 del Código Civil .....	506
	b) Antecedentes parlamentarios y anteproyectos sobre propiedad horizontal .....	507
	1) Proyecto del senador Ruzo .....	507
	2) Anteproyectos de Bibiloni, de la Comisión Reformadora de 1936 y de 1954 .....	507
	3) Proyecto del diputado Anastasi .....	507
	4) Aporte del Instituto Argentino de Estudios Legislativos .....	507
	5) Proyecto del diputado Sanmartino .....	507
	6) Otros proyectos .....	508
	c) Sanción de la ley 13.512. Fuentes .....	508
	d) Normas del Código Civil que declara expresamente aplicables y otras cuya derogación dispone .....	508
§ 131.	Principios generales de la ley 13.512 .....	510
	a) Administrativos .....	513
	b) Jurídicos: el reglamento de copropiedad y administración .....	514
	1) Naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración .....	516
	2) Cláusulas obligatorias .....	518
	3) Cláusulas abusivas en el reglamento. Su modificación .....	519
	4) Inscripción registral. Estado de propiedad horizontal .....	521
§ 132.	El derecho real de propiedad horizontal .....	526
	a) Autonomía. Concepto .....	526
	b) Adquisición. Distintos supuestos .....	528
§ 133.	Especialidad objetiva en el derecho real de propiedad horizontal .....	529
	a) Sectores privativos .....	530
	1) Diferentes designaciones .....	531
	2) Facultades jurídicas y materiales de los propietarios .....	531
	b) Sectores y cosas comunes. Su enumeración en la ley 13.512 .....	533
	c) Naturaleza jurídica del derecho de los propietarios. Distribución porcentual de las alcóu- tas indivisas .....	535
	d) Facultades jurídicas y materiales de los copropietarios .....	536
	e) Sectores comunes de uso exclusivo .....	537
	f) Unidades funcionales complementarias .....	538
	g) Conversión de sectores comunes a privativos y viceversa .....	539

§ 134.	Reparaciones, innovaciones y obras nuevas .....	542
	a) Terminología .....	542
	b) Criterio para calificar las obras nuevas y las innovaciones .....	543
	c) Reparaciones .....	544
	d) Innovaciones .....	544
	e) Obras nuevas .....	545
	f) Edificios de una sola planta. Criterio judicial	549

**B) RÉGIMEN LEGAL**

§ 135.	La ley 13.512 como régimen de excepción .....	550
	a) Restricciones y límites al dominio .....	550
	b) Destino de las unidades .....	551
	c) Uso regular de las unidades según su destino	552
	d) Sanciones por uso no autorizado. Legitimación activa. Juez competente. Procedimiento	554
§ 136.	El régimen consorcial .....	555
	a) El reglamento de copropiedad y administración. El consorcio de hecho .....	555
	1) Adhesión .....	556
	2) Cumplimiento por copropietarios y terceros	557
	3) Reforma del reglamento .....	557
	b) Consorcio de copropietarios .....	559
	1) Comienzo de su existencia .....	559
	2) Personalidad. Patrimonio. Legitimación. Domicilio .....	560
§ 137.	Administrador .....	565
	a) Naturaleza jurídica o carácter. Normas aplicables .....	565
	b) Designación. Remoción. Mayoría. Forma ..	566
	c) Obligaciones y facultades. Actuación en juicio. Rendición de cuentas .....	570
	d) Registro Público de Administradores de Consorcios .....	573
§ 138.	Asambleas .....	574
	a) Generalidades .....	574
	b) Convocatoria .....	575
	c) Convocatoria judicial .....	575
	d) Quórum .....	576
	e) Cómputo de los votos. Mayoría .....	576
	f) Nulidad de un acto asambleario .....	577
	g) Forma instrumental de las actas. Comunicación .....	577

§ 139.	Expensas .....	577
	a) Proporcionalidad .....	580
	1) La medida de la contribución es pautable .....	580
	2) Revisión judicial de los porcentuales .....	581
	3) Exención de contribuir a determinadas unidades .....	582
	4) Un supuesto de incorrecta imputación de gastos .....	582
	b) Imputación de determinados gastos .....	583
	c) Titularidad del crédito por expensas .....	585
	d) Pago de las expensas. Cumplimiento en término .....	585
	e) Vía procesal .....	585
	f) Recaudos del certificado de deuda como título ejecutivo. Efectos de la certificación de deuda .....	586
	g) Mora en el pago de expensas. Intereses punitivos: tasa .....	587
	h) Venta de unidades con deuda: límite de la responsabilidad de comprador y vendedor. Naturaleza jurídica de la deuda por expensas. Inoponibilidad de los acuerdos al consorcio. Adquisición por subasta .....	588
	i) Privilegio del crédito por expensas. Derecho de retención .....	591
	j) Fondo de reserva. Restitución al vendedor de la unidad .....	592
	k) Prescripción de la acción .....	593
§ 140.	Extinción del derecho, del sistema y del régimen de propiedad horizontal .....	594
	a) Los supuestos de confusión y abandono .....	596
	b) Destrucción .....	597
	c) Vetustez .....	599
§ 141.	Sobreelevación o sobreedificación .....	600

### **C) PREHORIZONTALIDAD. LEYES 19.724 Y 20.276**

§ 142.	Ubicación del tema en la obra. Introducción ..	602
§ 143.	Terminología de la ley 19.724 .....	604
§ 144.	Afectación .....	604
	a) Excepciones previstas en la ley 20.276 .....	606
	b) Escritura de afectación. Constancias .....	607
	c) Documentación necesaria .....	608
	d) Certificados .....	609
	e) Inscripción registral .....	610

	f) Expedición de copia y certificado al adquirente .....	611
	g) Retracción de la afectación .....	611
	h) Desafectación judicial .....	612
	i) Publicidad .....	613
§ 145.	Normas sobre comercialización .....	613
	a) Publicidad de las ofertas .....	613
	b) Deberes de exhibición e información .....	614
§ 146.	Contratos de enajenación de unidades. Registración .....	616
	a) Especificaciones y forma de redacción .....	619
	b) Cesión del contrato .....	621
	c) Precio: reajuste .....	622
	d) Restitución de señas y anticipos. Responsabilidades .....	622
	e) Resolución y rescisión del contrato .....	623
§ 147.	Hipoteca del inmueble afectado .....	623
§ 148.	Consortio de hecho .....	625
	a) Administrador provisional .....	625
	b) Expensas comunes .....	626
	c) Intervención judicial .....	626
	d) Aplicación provisional del reglamento de copropiedad .....	626
§ 149.	Obras por administración .....	627
§ 150.	Penalidades .....	628
§ 151.	Disposiciones transitorias .....	628

**CAPÍTULO X**

**NUEVAS MODALIDADES  
DE PROPIEDAD INMOBILIARIA ✓**

**A) TIEMPO COMPARTIDO**

§ 152.	Caracterización .....	629
§ 153.	Denominación .....	632
§ 154.	La figura en el campo de los derechos personales .....	633
§ 155.	La figura en el campo de los derechos reales ....	634
§ 156.	Las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 1987) .....	635

**B) CEMENTERIOS PÚBLICOS**

§ 157.	Naturaleza jurídica .....	638
--------	---------------------------	-----

§ 158.	Prescripción .....	640
§ 159.	Inembargabilidad de los sepulcros .....	642
§ 160.	Acción de partición .....	642
§ 161.	Publicidad registral .....	643

### C) CEMENTERIOS PRIVADOS

§ 162.	Introducción .....	643
§ 163.	Constitución de derechos personales .....	645
	a) Locación .....	645
	b) Comodato .....	645
	c) Sociedad .....	645
	d) Contrato innominado .....	646
§ 164.	Constitución de derechos reales .....	646
	a) Dominio .....	647
	b) Usufructo .....	647
	c) Uso .....	648
	d) Habitación .....	649
	e) Condominio .....	649
	f) Propiedad horizontal .....	649
§ 165.	El Proyecto de Código Civil de 1998 .....	652

### D) CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS

§ 166.	Introducción .....	653
§ 167.	Concepto legal .....	653
§ 168.	Encuadre jurídico .....	656
	a) Clubes de campo .....	656
	b) Barrios cerrados .....	659
§ 169.	Jurisprudencia .....	660

## CAPÍTULO XI

### DERECHOS REALES DE DISFRUTE SOBRE LA COSA AJENA ✓

#### A) INTRODUCCIÓN

§ 170.	Concepto y enumeración .....	663
§ 171.	Las desmembraciones del dominio en el derecho romano, en la Edad Media y en el criterio de nuestro codificador .....	664

**B) USUFRUCTO**

§ 172.	Definición. Caracteres .....	666
	a) Otorga el derecho de usar y gozar de una cosa .....	667
	b) La cosa debe ser ajena .....	668
	c) Obligación de no alterar la sustancia de la cosa .....	669
	d) Tiene carácter temporario, nunca perpetuo ... ..	669
	e) Es intransmisible .....	670
§ 173.	Constitución .....	670
	a) Por contrato oneroso .....	671
	b) Por contrato gratuito .....	671
	c) Por actos de última voluntad .....	671
	d) Por la ley .....	672
	e) Por prescripción .....	673
	f) Capacidad para constituirlo y adquirirlo .....	673
	g) Forma de su constitución. Inscripción .....	674
§ 174.	Modalidades y duración .....	674
§ 175.	Obligaciones del usufructuario .....	678
	a) Hacer inventario .....	678
	b) Dar fianza .....	680
	c) Dar el destino pactado .....	684
	d) Efectuar reparaciones y mejoras. Gastos for- zados .....	685
	e) Pago de impuestos, gravámenes y contribu- ciones .....	687
	f) Reemplazo de animales .....	688
	g) Gastos y reparaciones en el usufructo a título gratuito .....	689
	h) Poner en conocimiento del nudo propietario las perturbaciones .....	689
§ 176.	Derechos del usufructuario .....	690
	a) Frutos .....	690
	b) Productos .....	691
	c) Situaciones especiales .....	692
	1) Tesoros .....	692
	2) Aumentos por accesión .....	692
	3) Cosas que se gastan o deterioran .....	693
	4) Usufructo sobre montes .....	693
	d) Facultades jurídicas .....	694
	e) Acciones .....	696
§ 177.	Obligaciones del nudo propietario .....	696
	a) Entregar la cosa .....	697
	b) No cambiar el estado de la cosa .....	697
	c) De garantía .....	698

§ 178.	Derechos del nudo propietario .....	699
	a) Actos materiales .....	699
	b) Actos jurídicos .....	699
§ 179.	Extinción del usufructo .....	700
	a) Revocación y resolución .....	701
	b) No uso y prescripción .....	701
	c) Condición resolutoria .....	703
	d) Pérdida o deterioro de la cosa .....	703
	e) Otras causas .....	704
	f) Efectos .....	705

### C) CUASIUSUFRUCTO

§ 180.	Concepto y origen .....	706
§ 181.	Su legislación en nuestro Código. Naturaleza jurídica .....	708
§ 182.	Cosas sobre las que puede recaer .....	709
§ 183.	Cuasiusufructo de créditos .....	710
§ 184.	Universal .....	711

### D) USO Y HABITACIÓN

§ 185.	Concepto. Caracteres .....	713
§ 186.	Objeto. Constitución. Obligaciones y derechos .....	716
§ 187.	Cesión. Locación. Derecho de los acreedores ..	719
§ 188.	El derecho de habitación del cónyuge supérstite. Fundamentos. La ley 14.394 .....	720
	a) Condiciones para su constitución .....	721
	1) Un solo inmueble habitable .....	722
	2) Inmueble en el cual haya estado constituido el hogar conyugal .....	723
	3) Que la estimación de la propiedad no supere el límite máximo requerido para ser declarado bien de familia .....	723
	4) Que el cónyuge supérstite permanezca viudo .....	724
	b) Publicidad .....	724