

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

DERECHO CIVIL

*Derechos
reales*

Tomo 2

Colaborador

JAVIER ALEJANDRO PAPAÑO

3ª edición actualizada y ampliada



EDITORIAL ASTREA
BUENOS AIRES - BOGOTÁ

2012

ÍNDICE GENERAL

Tomo 2

CAPÍTULO XII SERVIDUMBRES

A) INTRODUCCIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

§ 189.	Las servidumbres en el derecho romano	1
§ 190.	Fuentes de nuestro Código Civil. Definición	4
§ 191.	Clasificación	8
	a) Activas y pasivas	8
	b) Reales y personales	8
	c) Continuas y discontinuas	9
	d) Aparentes y no aparentes	11
	e) Afirmativas y negativas	11
§ 192.	Principio de la atipicidad	11
§ 193.	Formas de establecer las servidumbres	12
	a) Por contrato	12
	b) Por disposición de última voluntad	13
	c) Por destino del padre de familia	13
	d) Por enajenación que las hace revivir	14
	e) Por la ley	15
	f) Por prescripción	16
§ 194.	Personas que pueden establecer y adquirir servi- dumbres	16
	a) Personas que pueden establecerlas	17
	b) Personas que pueden adquirirlas	19
	c) Capacidad para establecer y adquirir las servi- dumbres	22
§ 195.	Forma y prueba	24
§ 196.	Modalidades y objeto	25

§ 197.	Extensión y duración	28
§ 198.	Indivisibilidad y divisibilidad	29
§ 199.	Derechos del propietario del fondo dominante	31
§ 200.	Obligaciones y derechos del titular del fondo sir- viente	35
	a) De abstenerse y tolerar que otro haga	35
	b) De hacer	35
	c) De no menoscabar la servidumbre	36
	d) Derecho a la liberación parcial del inmueble ..	37
	e) Derecho a una interpretación favorable a la li- bertad del sirviente	37
	f) Defensas que puede oponer	37
§ 201.	Extinción	38
	a) Servidumbres personales	38
	b) Servidumbres reales	38
	1) Resolución del derecho de quien la ha cons- tituido	38
	2) Vencimiento del plazo o condición	38
	3) Renuncia	38
	4) Falta de utilidad	39
	5) Imposibilidad de uso	39
	6) Confusión	40
	7) No uso	41

B) SERVIDUMBRES INCLUIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL

§ 202.	Introducción	44
§ 203.	Servidumbre de tránsito	44
	a) Encerramiento sobreviniente por caso fortuito o fuerza mayor	45
	b) Encerramiento por subdivisión o enajenación ..	46
	c) Régimen común	49
	1) Lugar de la servidumbre	49
	2) Amplitud del derecho	49
	3) Real o personal	50
	4) Tránsito que deja de ser indispensable	50
§ 204.	Servidumbre de acueducto	51
	a) Servidumbre legal	53
	b) Servidumbre no legal	56
	c) Derechos del titular del fondo dominante	56
	d) Obligaciones y derechos del titular del fondo sirviente	57
§ 205.	Servidumbres de recibir aguas de los predios ajenos	58
	a) Servidumbre de goteraje	58

	b) Servidumbre de desagüe	59
	c) Servidumbre de avenamiento o drenaje	60
§ 206.	Servidumbre de sacar agua	61

**C) SERVIDUMBRES LEGISLADAS
FUERA DEL CÓDIGO CIVIL**

§ 207.	Servidumbres administrativas	63
§ 208.	Servidumbres impuestas por el Código de Minería	67
	a) De ocupación de su superficie	68
	b) De apertura de vías de comunicación y transporte	68
	c) De uso de las aguas naturales	68
	d) De uso de los pastos naturales	69
§ 209.	Servidumbre de los lagos no navegables. El caso del artículo 2349	69

CAPÍTULO XIII

HIPOTECA

A) PARTE GENERAL

§ 210.	Concepto	71
	a) Caracterización legal	71
	b) Antecedentes históricos	73
	1) Derecho romano	73
	2) Legislación española	77
	3) Derecho patrio	78
§ 211.	Ubicación de la hipoteca dentro del régimen legal de las garantías	79
§ 212.	Naturaleza jurídica. Concepción unívoca del régimen hipotecario argentino	82
	a) Teorías negatorias de su carácter real	83
	b) Nuestra posición	84
§ 213.	Requisitos de fondo	87
	a) Respetto de las partes	87
	1) Capacidad	87
	2) Propiedad del inmueble	88
	a) Hipoteca de derechos reales imperfectos	89
	b) Hipoteca constituida por un tercero	90
	c) Hipoteca del condómino	92

d)	Hipoteca sobre un inmueble cuyo dominio está sometido a una situación de pendencia	92
e)	Hipoteca sobre inmueble ajeno	96
3)	Convencionalidad	99
a)	Principio general	100
b)	Relación de causalidad hipotecaria	101
c)	La promesa de hipoteca	102
d)	Hipotecas sujetas a condición o plazo ..	103
e)	Estipulaciones a las que los otorgantes sujetarán la eficacia del derecho real ...	105
4)	Accesoriedad	108
a)	Hipoteca en garantía de obligaciones extracontractuales	109
b)	Requisito de la accesoriedad	110
c)	Quid del objeto de la obligación	111
d)	Hipoteca en garantía de obligaciones condicionales o a término	111
e)	Hipoteca en garantía de obligaciones eventuales	113
5)	Especialidad	120
a)	Objetiva	121
b)	Crediticia	122
c)	Ley 21.309	126
6)	Indivisibilidad	129
a)	Carácter	129
b)	Pactos sobre la indivisibilidad	129
c)	La indivisibilidad y las obligaciones divisibles e indivisibles	130
d)	Funcionamiento	130
e)	Indivisibilidad y división del objeto hipotecado	132
f)	Ley 11.725	132
g)	La acción del acreedor con garantía hipotecaria sobre varios inmuebles	134
7)	Forma instrumental	134
a)	Constitución por otros documentos	135
b)	Simultaneidad entre el acto constitutivo de la obligación y la hipoteca dada en garantía	135
c)	Forma instrumental del contrato que genera la obligación garantizada con la hipoteca	136
d)	Alcance de la forma exigida	136
e)	Requisitos del acto constitutivo	137

<i>f)</i> Designaciones faltantes en el acto constitutivo. Verificación judicial	137
<i>g)</i> Constitución de hipoteca en el extranjero o en distinta jurisdicción	138
b) Para la oponibilidad del derecho respecto de terceros	139
1) Publicidad registral inmobiliaria de la hipoteca	139
<i>a)</i> Términos para inscribir. Efectos	140
<i>b)</i> Conflictos de inscripciones	141
<i>c)</i> Recaudos para inscribir	143
<i>d)</i> Quiénes pueden pedir la inscripción ...	143
<i>e)</i> Lugar de inscripción	145
<i>f)</i> Deberes y responsabilidades del registrador	145
<i>g)</i> Término de vigencia de la inscripción. Efectos de su vencimiento	145
<i>h)</i> Reinscripción de la hipoteca	146
<i>i)</i> Gastos por la inscripción y reinscripción	147
2) Convenio sobre el rango	147
<i>a)</i> Reserva de rango	148
<i>b)</i> Permuta	149
<i>c)</i> Posposición	150
<i>d)</i> Rango compartido	150
§ 214. Extensión de la hipoteca	150
a) En cuanto al objeto	150
1) Los accesorios, mientras estén unidos al principal	150
2) Las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean naturales, accidentales o artificiales, aunque sea el hecho de un tercero	151
3) Las construcciones hechas sobre un terreno baldío	151
4) Las ventajas que resulten de la extinción de las cargas o servidumbres que debía el inmueble	152
5) Los alquileres o rentas debidos por los arrendatarios	152
6) El importe de la indemnización concedida o debida por los aseguradores del inmueble	152
b) En cuanto al crédito	153
1) Costos y gastos	153
2) Daños	154
3) Intereses	154

§ 215.	Efectos de la hipoteca	155
	a) Respecto de otros acreedores ejecutantes	156
	b) Respecto de las obligaciones naturales	157
§ 216.	Relaciones entre acreedor y deudor	158
	a) Locación del inmueble hipotecado	159
	b) Medidas conservatorias del crédito	160
§ 217.	Relaciones entre acreedores y terceros poseedores. Terminología	161
	a) Situación del adquirente que asume la deuda ..	161
	b) Expropiación seguida al tercero poseedor	162
	c) Los terceros poseedores y las medidas conservatorias	163
	d) Excepciones que puede oponer el tercero poseedor en el juicio ejecutivo	164
	e) Tercero poseedor que paga la deuda	166
	f) Tercero poseedor que abandona el inmueble ..	166
	g) Consecuencias de la expropiación seguida contra el tercero poseedor	167
	1) Servidumbres constituidas a favor del tercero poseedor	168
	2) Hipotecas constituidas a favor del tercero poseedor	169
§ 218.	Extinción de las hipotecas	169
	a) Disposiciones especiales para algunos supuestos	169
	b) Causas propias de extinción	170
	1) Renuncia del acreedor a su derecho hipotecario	170
	2) Extinción de hipoteca en situación de pendencia	170
	3) Hipoteca constituida sobre un inmueble destruido y luego reconstruido	170
	4) Hipoteca sobre inmueble subastado	171
	5) Confusión. El caso particular de la dación en pago	172
§ 219.	Cancelación de las hipotecas	173
	a) Voluntaria	173
	b) Judicial	174

B) PARTE ESPECIAL

§ 220.	Pagarés hipotecarios	175
	a) El artículo 3202 del Código Civil	175

b) Naturaleza de la obligación que admite la emisión de pagarés hipotecarios	175
c) Función primaria	175
d) Naturaleza jurídica. Aspectos formales	176
e) Circulación y transferibilidad	178
f) Vinculación del pagaré circulante con el gravamen hipotecario. Quid de la situación del endosatario	180
g) Prescripción de las acciones deducibles	182
h) Requisitos de la acción hipotecaria	182
i) Nuestra propuesta "de lege ferenda"	183
j) Pagarés hipotecarios y cláusulas	186
§ 221. Letras hipotecarias	186
a) Régimen legal	186
1) Naturaleza	186
2) Alcance de la calificación legal	188
3) Efecto novatorio de la emisión	188
4) El consentimiento para la emisión	189
a) Quiénes deben prestar su consentimiento	190
b) Oportunidad	190
c) Retracción	190
5) Correspondencia entre emisión y garantía hipotecaria	190
6) Los poderes jurídicos del dueño de la cosa hipotecada	191
a) Acerca de la facultad de enajenar	191
b) Sobre la oponibilidad del contrato de locación	192
c) Deber de asegurar el inmueble	193
7) Contenido de las letras hipotecarias	193
a) La intervención notarial	194
b) La intervención registral	194
c) Efectos	194
8) Capacidad cancelatoria. Remisión	194
9) Cláusula de opción por el procedimiento de ejecución especial	194
10) Transmisión de la letra hipotecaria	195
a) Concepto de endoso	195
b) Endoso admitido para las letras hipotecarias	195
c) Procedimiento para la retransmisión ..	195
d) Endoso sin responsabilidad en las letras hipotecarias	195

11) Emisión de cupones	196
12) Pago	196
a) El concepto legal de pago y aplicación a las letras hipotecarias	197
b) La notificación al deudor	197
c) Mora en el pago	197
13) Remisión a las normas sobre hipoteca y letra de cambio	197
14) Ejecución de la letra hipotecaria	198
15) Prescripción	198
16) Cancelación	199
17) La intervención registral	199
b) Letras hipotecarias escriturales. Otras leyes que también prevén la emisión escritural	202
1) Naturaleza jurídica	202
2) Normas reglamentarias. Metodología	203
3) Oportunidad de la emisión simultánea y emisión diferida. Autorización	203
a) Quid de la autorización conferida al primer acreedor. Forma instrumen- tal	204
b) Emisión diferida de letras hipotecarias escriturales. La comunicación "A" 2834/ 98 del Banco Central	207
4) Terminología "crear, emitir, librar"	207
5) Intervención del agente de registro. Efec- tos presuntos	208
6) Carácter de la inscripción. Consecuencias	209
7) Cancelación de las letras hipotecarias es- criturales y de la hipoteca	211
8) Cancelación de hipoteca con emisión de letras hipotecarias no inscriptas	213
9) Contenido de la letra hipotecaria escritu- ral a los fines de su registración por las personas autorizadas	214
10) Efecto novatorio de la emisión de letras hipotecarias	215
11) Designación de la entidad administrado- ra de las letras. Ejercicio simultáneo de la calidad de acreedor, de registrador y de administrador. Responsabilidades	216
12) Certificado de titularidad	218
13) Régimen especial de ejecución. Requisi- tos	219
14) Funciones de la entidad administradora ..	219

15)	Designación de una nueva entidad administradora	220
16)	Transferencia de letras hipotecarias escriturales y constitución de derechos reales sobre ellas	220
§ 222.	Preanotación hipotecaria	222
a)	Requisitos	222
b)	Efectos, vigencia, prórroga y caducidad de la inscripción	222
c)	Equivalencia con el derecho real de hipoteca. Procedimiento ejecutivo	223
d)	Tasa aplicable	223
e)	Norma registral de aplicación	223
§ 223.	Anotación hipotecaria. Ley 18.307	224
§ 224.	Hipoteca en moneda extranjera	225
a)	La cuestión antes de la ley de convertibilidad	228
b)	Trascendencia del tema en el ámbito registral	230
c)	El caso "Santamarina"	231
d)	El VII Congreso Nacional de Derecho Registral	232
e)	La ley de convertibilidad 23.928	233
f)	Repercusión en materia registral. La ley 24.441	235
g)	Desaparición de la convertibilidad	235
1)	Excepciones al principio nominalista en la ley 25.561	236
2)	Decreto 214/02	236
3)	Excepciones a la aplicación del CER (coeficiente de estabilización de referencia) y del CVS (coeficiente de variación salarial) desde el 1º de octubre de 2002. Decretos 762/02, 1242/02. Leyes 25.713 y 25.796 ...	238
4)	Corrientes jurisprudenciales	240
5)	Refinanciación para deudores	243
§ 225.	Hipoteca en garantía de saldos deudores en cuenta corriente	243
a)	Cuenta corriente mercantil	244
b)	Cuenta corriente bancaria	245
c)	Apertura de crédito en cuenta corriente bancaria	246
§ 226.	Hipotecas abiertas	247
§ 227.	Hipoteca del propietario y deuda inmobiliaria ...	248
§ 228.	Hipoteca de tráfico y de seguridad	250

§ 229.	Ejecución de las hipotecas	251
	a) Naturaleza de la acción	251
	b) Competencia	252
	c) Procedimiento	254
	1) Régimen común de ejecución de hipotecas	254
	2) Régimen especial de ejecución de hipotecas	257
	3) La intervención notarial en el régimen especial de ejecución de hipotecas	263
	a) Estado de ocupación. Intimación bajo apercibimiento	263
	b) Lanzamiento. Entrega de tenencia. Depósito	266
	c) La venta en público remate	269
	d) La protocolización de las actuaciones ..	269
	e) La transferencia de la tenencia recibida por el acreedor	269

CAPÍTULO XIV

PRENDA

§ 230.	Definición legal. Comparación con institutos análogos	271
§ 231.	Capacidad. Requisitos	272
	a) Convencionalidad	272
	b) Accesoriedad	273
	c) Especialidad. Desposesión. Garantía de evicción. Prenda de acciones	274
§ 232.	Propiedad del objeto a preñar	280
§ 233.	Prenda de cosa ajena	280
§ 234.	Indivisibilidad	281
§ 235.	Forma y estipulaciones prohibidas	282
§ 236.	Situaciones especiales	283
	a) Constitución de prenda por un tercero	283
	b) Prendas concurrentes	284
	c) Prenda tácita	284
	d) Prenda anticrética	285
§ 237.	Relaciones del acreedor con el objeto preñado	285
	a) Acción reivindicatoria	285
	b) Derecho de retención	285
	c) Expensas. Gastos útiles y mejoras	286

	d) Accesorios y aumentos	286
	e) Uso, conservación y pérdida del objeto pignorado	286
§ 238.	Extinción. Efectos	287
§ 239.	Prescripción de la acción restitutiva por el deudor	287

CAPÍTULO XV

ANTICRESIS

§ 240.	Definición legal. Generalidades	291
§ 241.	Capacidad. Propiedad del inmueble. Legitimación	293
§ 242.	Carácter. Requisitos	295
	a) Derecho real	295
	b) Convencionalidad	296
	c) Accesoriedad	296
	d) Especialidad	296
§ 243.	Forma y estipulaciones prohibidas	297
§ 244.	Situaciones especiales. Anticresis tácita	298
§ 245.	Relaciones del acreedor con el inmueble dado en anticresis	298
	a) Acciones de turbación y despojo	298
	b) Derecho a la percepción de los frutos e imputación de su valor	299
	c) Derecho de retención: indivisibilidad. Derecho de restitución	299
	d) Derecho a la venta judicial	300
	e) Oponibilidad de los derechos del acreedor anticresista	300
	f) Deberes del acreedor anticresista. Gastos y mejoras: compensación. Cargas: imputación	304
	g) Responsabilidades del acreedor anticresista ..	306
	h) Extinción	306

CAPÍTULO XVI

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

§ 246.	Introducción	309
	a) Antecedentes	309

b) El derecho proyectado	312
c) El derecho de superficie en la legislación comparada	313
1) Alemania	313
2) Bolivia	314
3) Brasil	315
4) Canadá	316
5) España	317
6) Francia	318
7) Italia	320
8) Perú	320
9) Portugal	321
d) La redacción del artículo 2614 del Código Civil y su nuevo texto a partir de la ley 25.509	322
§ 247. Objetivos de la ley 25.509	322
§ 248. Estructura de la ley 25.509	323
§ 249. Examen de la regulación legal	324
a) Creación y concepto legal del derecho real de superficie forestal. La cuestión de su naturaleza jurídica en relación con los objetos del derecho	324
b) Sujetos intervinientes	328
c) La especialidad del inmueble por su naturaleza y el carácter excepcional del régimen aplicable	329
d) La limitación temporal y la calificación de los derechos resultantes	330
e) Facultad de enajenar. Limitaciones. Constitución de derechos personales	332
f) Forma de adquirir el derecho. Aspectos registrales	334
g) Facultades y deberes del superficiario	336
1) Uso, goce y disposición jurídica	336
2) Transmisión del derecho por el superficiario. Destino de las obligaciones a su cargo. La defensa de su derecho	337
3) Obligaciones a cargo del superficiario. Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción	339
4) Constitución de derecho real de garantía por el superficiario	339
h) Extinción del derecho real de superficie forestal	341
1) Renuncia expresa	342

2) Vencimiento del plazo contractual	342
3) Cumplimiento de la condición resolutoria	342
4) Consolidación en una misma persona de las calidades de nudo propietario y de superficiario	343
5) No uso durante tres años	343
6) Desuso y abandono: ¿son causales de extinción?	345
i) Efectos de la extinción	345
1) En general	346
2) Causales mencionadas en el artículo 9º	346
3) Consolidación	347
j) Causales de extinción no enumeradas	347
k) Destrucción de lo plantado. Una situación que no provoca la extinción del derecho	348

CAPÍTULO XVII

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

§ 250. Introducción	349
§ 251. Concepto. Fundamentos	350
§ 252. Derecho romano	352
§ 253. Usucapión y prescripción liberatoria	355

A) CARACTERIZACIÓN

§ 254. Definición	358
§ 255. Elementos	359
a) La posesión	359
1) El "animus". Alcances	359
2) Posesión pública	360
3) Posesión pacífica	360
4) Posesión continua	361
5) Posesión ininterrumpida	361
b) El tiempo	362
§ 256. Actos de mera voluntad y simple tolerancia	363
§ 257. Legitimación activa	364
§ 258. Legitimación pasiva	364
§ 259. Cosas susceptibles de usucapión	365
§ 260. El caso de las islas	366
§ 261. Renuncia del derecho	367

B) SUSPENSIÓN

§ 262.	Concepto y efectos	368
§ 263.	Menores y demás incapaces	369
§ 264.	Matrimonio	369
§ 265.	Cosas comprendidas en una sucesión	370
§ 266.	Tutores y curadores	371
§ 267.	Quiénes pueden invocar la suspensión	371
§ 268.	Impedimentos para el ejercicio del derecho	372

C) INTERRUPCIÓN

§ 269.	Introducción	373
§ 270.	Concepto y efectos	373
§ 271.	Interrupción natural	374
§ 272.	Interrupción civil	375
	a) Por demanda contra el poseedor	375
	b) Por compromiso arbitral	378
	c) Por reconocimiento que hace el poseedor	379

D) PRESCRIPCIÓN BREVE

§ 273.	Requisitos	380
§ 274.	Justo título	382
	a) Título putativo	382
	b) Error de hecho, y no de derecho	383
	c) Título bajo condición	384
§ 275.	Buena fe	384
§ 276.	Casos de inexistencia de buena fe	385
	a) Vicios de forma en el título	385
	b) Título nulo	385
	c) Título con nulidad relativa	386

E) PRESCRIPCIÓN LARGA

§ 277.	Introducción	386
§ 278.	Requisitos del artículo 4015	386
§ 279.	Requisitos del artículo 4016	387

§ 280.	Formas de hacer valer la prescripción	388
	a) Por vía de excepción	388
	b) Por vía de acción. El artículo 24 de la ley 14.159	389
	1) Carácter del juicio y citación del deman- dado	391
	2) Determinación de la cosa objeto del juicio	391
	3) Prueba	392
	4) Interés del fisco	392
	5) Sólo rige cuando la usucapión se hace va- ler por acción	393
	6) Efectos de la sentencia. Códigos procesa- les	393

**F) LA PRESCRIPCIÓN Y LOS DERECHOS REALES
DE DISFRUTE**

§ 281.	Adquisición por usucapión. Remisión	393
§ 282.	Prescripción en el usufructo	394

G) LA REGULARIZACIÓN DEL DOMINIO (LEY 24.374)

§ 283.	Introducción	394
§ 284.	Naturaleza jurídica del instituto	396
§ 285.	Efectos resultantes de la naturaleza jurídica del derecho otorgado por la ley al beneficiario	400
§ 286.	Inmuebles comprendidos	402
§ 287.	Personas beneficiarias	406
§ 288.	Causa lícita de la ocupación	410
§ 289.	Condiciones de la posesión	412
	a) Pública	413
	b) Pacífica	413
	c) Continua	413
	d) No se requiere ininterrupción	414
§ 290.	Autoridad de aplicación. Facultades	415
§ 291.	Procedimiento	416
§ 292.	Oposición a que se otorgue el título	419
§ 293.	Consentimiento del titular para escriturar	421
§ 294.	Beneficios impositivos y financiamiento del sis- tema	421
§ 295.	Alcances y vigencia de la ley 24.374	423

CAPÍTULO XVIII

ACCIONES REALES

A) INTRODUCCIÓN

§ 296.	Las acciones reales en general	425
§ 297.	Enumeración	428
§ 298.	Otras acciones	429
§ 299.	Método del Código	429

B) LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN

1) CARACTERIZACIÓN

§ 300.	Definición legal	430
§ 301.	Ámbito	430
§ 302.	Supuestos especiales de legitimación activa	434
	a) Cesionario	434
	b) Comprador a quien no se le ha hecho tradición de la cosa	435
	1) Distinciones a establecer	435
	2) La cuestión en la jurisprudencia y en la doctrina	436
	c) Reivindicación por el heredero	444
	d) Reivindicación por el legatario	444
	e) Reivindicación por el condómino	445
	1) Contra otro condómino	445
	2) Contra un tercero	446
	f) Reivindicación por el adquirente por usucapión	450
§ 303.	Legitimación pasiva	450
	a) Poseedor	450
	b) Tenedor	453
	1) A nombre de un tercero	454
	2) A nombre del reivindicante	457
	c) Casos especiales	459
	1) Venta de un inmueble al contado	459
	2) El privilegio del locador	460
	3) Reivindicación contra el heredero	461

§ 304.	Objeto	461
	a) Necesaria coincidencia con el objeto de la posesión y de los derechos reales	461
	b) Objetos reivindicables	462
	c) Objetos no reivindicables	463

2) REIVINDICABILIDAD INMOBILIARIA

§ 305.	Planteo de la cuestión. El principio	465
	a) Normas coincidentes con el principio o corolarios	465
	b) Normas no coincidentes con el principio o excepciones	466
	c) Contradicciones del codificador	468
	d) El caso omitido en los artículos 2777 y 2778	468
§ 306.	Reseña de las doctrinas elaboradas antes de la reforma	469
	a) Doctrina clásica	469
	b) Contestación a la doctrina clásica	470
§ 307.	Implicancia de la ley 17.711	472
	a) El nuevo artículo 1051 y los artículos 2777 y 2778	473
	b) Otras cuestiones que suscita la nueva norma	475
	c) Apreciación de la buena fe	476
	d) Los actos "a non domino"	477
	1) La cuestión en la jurisprudencia	481
	2) Congresos y jornadas	482
	3) Nuestra opinión	482

3) EL JUICIO DE REIVINDICACIÓN

§ 308.	Medidas tendientes al aseguramiento de la restitución	484
	a) Normas del Código Civil	484
	b) Normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	485
	1) Medidas preliminares	485
	2) Medidas precautorias	485
§ 309.	La prueba	486
	a) Carga de la prueba. Situación de los particulares y del Estado	487
	b) La concepción de Pothier	488

c)	El sistema de presunciones en el Código Civil	489
1)	El demandado no presenta título (artículos 2789 y 2790)	489
a)	Concepto de título	489
b)	Importancia de la fecha del título	494
2)	El demandado también presenta título	500
a)	Ambos títulos emanan del mismo autor (artículo 2791)	500
b)	Los títulos emanan de distintas personas (artículo 2792)	501
c)	Armonización con otras normas del Código Civil y el sistema registral	501
§ 310.	Efectos de la sentencia	502
a)	Restitución de la cosa	502
1)	Muebles (artículo 2793)	502
2)	Inmuebles (artículo 2794)	503
b)	Accesorios	503
c)	Gastos y mejoras	503
d)	Frutos	505
e)	Productos	506
f)	Destrucción o deterioro	507
g)	Indemnización sustitutiva de la reivindicación	507
h)	Compensación	508
i)	Indemnización en favor del poseedor	509

C) ACCIÓN CONFESORIA

§ 311.	Concepto	509
§ 312.	Ámbito	510
§ 313.	Legitimación activa	514
a)	Condominio (artículo 2799)	514
b)	Acreedor hipotecario (artículo 2796)	515
§ 314.	Legitimación pasiva	516
§ 315.	Prueba	516
§ 316.	Efectos	517

D) ACCIÓN NEGATORIA

§ 317.	Concepto	517
§ 318.	Ámbito	518

§ 319.	Legitimación activa	518
	a) Su ejercicio por el acreedor hipotecario	518
	b) Posibilidad de ejercicio por el condómino	519
§ 320.	Legitimación pasiva	519
§ 321.	Prueba	521
§ 322.	Efectos	521

CAPÍTULO XIX

PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA

A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 323.	Caracterización. Alcance	523
	a) Finalidad	523
	b) Significación	524
	c) El derecho registral inmobiliario como disciplina	524
	d) Autonomía	525
	e) Sistemas de publicidad inmobiliaria. Clasificación	526
	1) Según el procedimiento	527
	2) Según el procesamiento	528
	3) Según los efectos	528
§ 324.	Noticia histórica sobre la evolución de la publicidad inmobiliaria	528
	a) Derecho romano	529
	b) Derecho germánico. El sistema alemán	531
	1) Procedimiento oficial	533
	2) Matriculación de inmuebles	534
	3) Contenido del folio real	535
	4) Adquisición de la posición registral	535
	a) Rogación	535
	b) Tracto sucesivo	535
	c) Calificación registral	535
	d) Inscripción	536
	e) Fe pública y exactitud registral	536
	c) Derecho francés	538
	1) Derecho antiguo	538
	2) Derecho intermedio	539
	3) Sistema de publicidad con la sanción del Código Civil	539

	4) Las leyes registrales de 1855, de 1935 y de 1955	540
	d) Sistema Torrens	541
	e) Derecho español. Ley hipotecaria de 1861 ...	543
§ 325.	Los principios registrales	549
	a) Rogación	549
	b) Inscripción	550
	c) Publicidad	550
	d) Especialidad	550
	e) Tracto sucesivo	550
	f) Legalidad y calificación	550
	g) Prioridad	550
	h) Presunción de legitimación y fe pública registral	551
§ 326.	Régimen de publicidad inmobiliaria anterior a la sanción del Código Civil argentino	553
§ 327.	Régimen imperante en algunas provincias	554
	a) Buenos Aires	554
	b) Santa Fe	555
	c) Entre Ríos	556
	d) Tucumán	556
§ 328.	Régimen publicitario del Código Civil	556
§ 329.	Los proyectos de modificación	559
	a) La tradición se cumple mediante la registración	560
	b) Añaden a la tradición la registración	560
	c) Proponen la adopción del sistema Torrens	561
	d) Proyectos generales	561

B) RÉGIMEN LEGAL

1) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 330.	Leyes 17.711, 17.801 y 20.089	561
§ 331.	Efectos de la reforma: vigencia de los requisitos de título y modo	562
§ 332.	Efectos de la publicidad respecto de terceros	566
§ 333.	La publicidad registral inmobiliaria y la tradición	568

2) EXAMEN DE LA LEY 17.801

§ 334.	Introducción	569
--------	--------------------	-----

§ 335.	Ámbito de aplicación	569
§ 336.	Documentos registrables	570
§ 337.	Requisitos de los documentos registrables	575
§ 338.	No convalidación	576
§ 339.	Matriculación	578
§ 340.	Variación de la situación registral. Rogación y desistimiento. Legitimación	579
§ 341.	Plazo general de presentación. Retroprioridad. Certificación registral	581
§ 342.	Legalidad y calificación	585
	a) Las normas de aplicación	586
	b) Quid de las "formas extrínsecas"	586
	c) El artículo 1277 del Código Civil y la calificación registral	588
	1) Opinión de la Sala C	588
	2) Criterio de la Sala E	589
	3) La decisión plenaria	589
	4) Nuestra opinión	590
	5) El asentimiento en las situaciones contempladas en el artículo 1277 del Código Civil	593
	a) Actos de disposición o gravamen de bienes gananciales	593
	b) Actos de disposición o gravamen de bienes propios	596
	6) Formulación de las observaciones en un único acto	598
	7) Procesamiento de la actividad calificadora del registrador	598
§ 343.	Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias	599
§ 344.	Inscripciones condicionadas	600
§ 345.	Prioridad	601
§ 346.	Pactos sobre el rango	602
§ 347.	Tracto sucesivo	603
	a) La legitimación para disponer	604
	b) Ámbito y alcance de la legitimación para disponer	607
	c) Valor del título inscripto y del certificado vigente	609
§ 348.	Tracto abreviado	610
	a) Examen de los supuestos previstos	611
	b) Reaundos de procedencia	615
	c) Carácter de la enumeración del artículo 16 ..	615

§ 349.	Anotaciones personales. Normas aplicables	616
	a) Crítica a lo previsto en el inciso "b" del artículo 31	617
	b) Anotación de la cesión de derechos hereditarios	618
	1) Formas de la cesión	619
	2) Apuntes al plenario que decidió la anotación registral, a los efectos de su oponibilidad a terceros interesados	619
§ 350	Rectificación de asientos	624
§ 351.	Cancelación, extinción y caducidad de inscripciones o anotaciones	624

CAPÍTULO XX

BIEN DE FAMILIA

§ 352.	Concepto	627
§ 353.	Naturaleza jurídica	628
	a) Situación del inmueble	628
	b) Situación de los beneficiarios	628
	c) Situación del dueño constituyente	628
§ 354.	Requisitos que debe reunir el inmueble	632
§ 355.	Requisitos que debe reunir el constituyente	633
§ 356.	Forma de constitución	634
§ 357.	Efectos de la afectación	636
	a) Inembargabilidad	637
	1) Excepciones	637
	2) Frutos y productos	638
	3) Falta de subrogación real	638
	b) Inenajenabilidad	639
	c) Imprescriptibilidad	640
§ 358.	Actos de administración	640
§ 359.	Desafectación	642

CAPÍTULO XXI

DERECHO DE RETENCIÓN

§ 360.	Concepto legal. Naturaleza jurídica	645
§ 361.	Requisitos	650

a)	Tenencia de una cosa ajena	650
b)	Obligación del propietario de la cosa respecto del retenedor	650
c)	Conexión entre la cosa retenida y el crédito de quien la retiene	651
§ 362.	Caracteres	651
a)	Accesorio	651
b)	Indivisible	652
c)	Opera como una excepción procesal	652
§ 363.	Supuestos en los que se admite	654
§ 364.	Casos en los que no procede	655
§ 365.	Diferentes situaciones de ejercicio	656
a)	Acreeedor retentista que ejerce su derecho en un litigio en el que no ha sido demandado ...	656
b)	Acreeedor retentista que ejerce su derecho en el juicio donde es parte actora	658
c)	Acreeedor retentista que ejerce su derecho en el juicio donde es demandado	658
§ 366.	Relaciones del retenedor	659
a)	Con el objeto retenido	659
b)	Con terceros	660
1)	Sucesores singulares	660
2)	Otros acreedores	660
a)	Esquema de Vélez Sársfield	661
b)	Esquema de la reforma	661
3)	Despojantes	666
§ 367.	Extinción	667

CAPÍTULO XXII

PRIVILEGIOS

§ 368.	Síntesis de sus antecedentes históricos	669
a)	Derecho romano	669
b)	Derecho francés	670
§ 369.	Régimen del Código Civil argentino. Metodología	671
§ 370.	Concepto legal de privilegio	672
§ 371.	Fundamento. Legislador competente	674
§ 372.	Naturaleza jurídica. Caracteres. Asiento y extensión	675
a)	Distintas teorías	675

	b) Caracteres de los privilegios	677
	1) Origen legal	677
	2) Accesoriedad	678
	3) Carácter excepcional	679
	4) Indivisibilidad	680
	c) Asiento y extensión del principio	681
§ 373.	Clasificación de los privilegios	682
§ 374.	Incidencia de la ley concursal y la de contrato de trabajo en el régimen civil de los privilegios	684

CAPÍTULO XXIII

DERECHOS INTELECTUALES

§ 375.	Alcance de esta denominación. La cuestión en la doctrina, el derecho comparado y los tratados internacionales	687
--------	---	-----

A) DERECHO DE AUTOR

§ 376.	Naturaleza jurídica. Objeto	688
§ 377.	Ámbito de aplicación. El artículo 1º de la ley 11.723	692
	a) Análisis de la norma	692
	b) La protección jurídica de los programas de ordenador ("software")	693
	1) Alternativas de protección	693
	2) La cuestión en nuestro derecho	694
	3) Decreto 165/94	694
	4) Jurisprudencia	694
	5) Ley 25.036	698
§ 378.	Titulares del derecho y facultades de orden pa- trimonial	699
§ 379.	La duración del derecho	701
§ 380.	Inscripción registral	702
§ 381.	Protección civil y penal	704
§ 382.	El derecho moral	706

B) PATENTES DE INVENCION Y MODELOS DE UTILIDAD

§ 383.	Naturaleza jurídica. La Constitución nacional. Las leyes de patentes	707
--------	---	-----

§ 384.	Concepto de invención patentable. Requisitos de patentabilidad	710
§ 385.	Titulares del derecho	713
§ 386.	Trámite administrativo. Concesión de la patente	713
§ 387.	Los inventos extranjeros. El Convenio de la Unión de París	715
	a) Las patentes de reválida	715
	b) El Convenio de París	716
	c) La ley 24.481	717
§ 388.	Efectos de la concesión. Duración	717
§ 389.	Cesión. Licencias voluntarias y obligatorias	718
	a) Falta de explotación	719
	b) Prácticas anticompetitivas del titular de las patentes	720
	c) Emergencia sanitaria o razones de seguridad nacional	720
	d) Patentes recíprocamente dependientes	720
§ 390.	Nulidad y caducidad	721
§ 391.	Tutela penal	722
§ 392.	Tutela civil	723
	a) Medidas cautelares	724
	b) El nuevo artículo 83 de la ley de patentes	727
§ 393.	La cuestión de las patentes farmacéuticas	730
	a) El artículo 4º de la ley 111	730
	b) La jurisprudencia de la Corte Suprema	731
	c) El ADPIC (ley 24.425)	732
	d) La ley 24.481	733
§ 394.	El modelo de utilidad	734
	a) Caracterización legal	734
	b) Naturaleza jurídica	736

C) MODELOS Y DISEÑOS INDUSTRIALES

§ 395.	Concepto	736
§ 396.	El régimen legal	737
§ 397.	El derecho es preexistente al registro	737
§ 398.	Naturaleza jurídica	738
§ 399.	Tutela civil y penal	739
	a) Medidas cautelares	740
	b) Acción de cancelación	740
	c) Acción de reivindicación	741

D) MARCAS Y DESIGNACIONES

§ 400.	Concepto de marca	741
§ 401.	Distintas clases	744
§ 402.	Carácter atributivo del registro	745
§ 403.	Las designaciones	746
§ 404.	Naturaleza jurídica	747
§ 405.	Signos registrables y no registrables	748
§ 406.	Registro. Trámite. Oposición	749
§ 407.	Confundibilidad de los signos marcarios	750
§ 408.	Duración del derecho. Caducidad por falta de uso. Las llamadas marcas de defensa	751
§ 409.	Tutela penal	752
§ 410.	Tutela civil	753
§ 411.	Extinción. Nulidad	756

CAPÍTULO XXIV**LEY NACIONAL DE CATASTRO**

§ 412.	Antecedentes legislativos	759
§ 413.	Consideraciones previas	759
§ 414.	Alcance y ámbito de aplicación de la ley	762
§ 415.	Sobre la atribución de competencia catastral	763
§ 416.	Los objetos territoriales legales	764
§ 417.	Finalidades del catastro	766
§ 418.	La policía inmobiliaria catastral	767
§ 419.	El concepto técnico legal de parcela y su vinculación con las expresiones "objeto territorial"	769
§ 420.	Elementos de la parcela	771
§ 421.	Determinación, constitución y verificación de la subsistencia del estado parcelario	772
§ 422.	Oportunidad para obtener el estado parcelario ..	776
§ 423.	Finalidad publicitaria y alcance del certificado catastral. Actos para los que es obligatorio	777
§ 424.	Actos para los que no se exige la certificación catastral	777
§ 425.	La obligación de expedir el certificado catastral	778

§ 426. Atribución de la incumbencia valuatoria	779
§ 427. Sobre la metodología valuatoria para determinar el valor final de las parcelas	779
§ 428. Intervención del Consejo Federal del Catastro en la materia	780
a) Creación del Consejo Federal del Catastro	780
b) Incumbencias atribuidas	780
c) Disposiciones complementarias o transitorias	781
<i>Bibliografía</i>	783
<i>Índice alfabético</i>	801