

LILIAN N. GURFINKEL DE WENDY

(Directora)

JAVIER SAUCEDO - MARGARITA BARBOZA

(Investigadores)

SUMMA DE DERECHOS REALES

Doctrina - Legislación - Jurisprudencia

Marcela Cano - Juan M. Ravazzola

Coordinadores

Vanesa G. Borgoña

Legislación

Tomo III

 **AbeledoPerrot®**

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO XVIII

PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Acciones reales: concepto de "acción" en el derecho romano y en el derecho moderno, por JULIO DASSEN.....	2241
Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba, por CLAUDIO M. KIPER.....	2245
El heredero y su derecho a la acción de reivindicación, por NÉSTOR E. SOLARI.....	2263
Los derechos reales en la reforma del Código Civil. Acotaciones de un miembro que renunció a sus funciones en la Comisión Redactora del Anteproyecto, por DALMIRO A. ALSINA ATIENZA.....	2269
El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible, por JORGE H. ALTERINI.....	2311
Reivindicación contra subadquirentes de inmuebles que adquirieron de un enajenante "a non domino" (Inaplicabilidad del art. 1051 CC.), por EDUARDO A. ZANNONI.....	2325
El artículo 1051 del Código Civil y las transmisiones "A non domino", por JUAN C. VENINI.....	2337
La prueba del dominio en el juicio de reivindicación, por SALVADOR FORNIELES.....	2355

CAPÍTULO XIX

PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA

Algunos conflictos actuales entre posesión y registro, por ALICIA PUERTA DE CHACÓN	2359
La falta de inscripción del boleto de compraventa y el privilegio del acreedor hipotecario, por LILIAN N. GURFINKEL DE WENDY.....	2373
Aspectos registrales de la subasta judicial, por GABRIEL A. FUSTER.....	2385
La comunicación de la subasta y el tercero registral, por GABRIEL B. VENTURA.....	2409
La comunicación de subasta, por LUIS MOISSET DE ESPANÉS y GABRIEL A. FUSTER ..	2421
La ley nacional 17.801 sobre registros inmobiliarios, complementaria del Código Civil, por JULIO I. LEZANA.....	2429
El federalismo y la policía catastral y registral, por JOSÉ R. DROMI.....	2431
Bien de familia, por OSVALDO R. GÓMEZ LEO.....	2435
Protección constitucional de la vivienda familiar, por JORGE H. ALTERINI.....	2479
Proyección de los derechos reales en el derecho de familia, por LILY FLAHERTY.....	2483

Compraventa de lotes por mensualidades. Consideraciones actuales sobre el régimen de la ley 14.005, por ARIEL ARIZA.....	2493
Los efectos de la anotación de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad Inmueble, por RICARDO J. SAUCEDO	2509
Aspectos registrales del fideicomiso (ley 24.441), por LUIS MOISSET DE ESPANÉS ..	2519
Otra vez sobre aspectos registrales del leasing, por LUIS MOISSET DE ESPANÉS	2525
La inscripción del leasing inmobiliario y sus efectos frente a terceros: un análisis del régimen registral de la ley 25.248, por MARIANO ESPER	2537
El Registro de la Propiedad Inmueble y las medidas cautelares, por MIGUEL Á. LUVERÁ	2555
Adquisición y transmisión de derechos reales sobre inmuebles (artículo 2505 del Código Civil), por MARIO C. RUSSOMANNO.....	2565
El principio registral de inscripción, por LUIS O. ANDORNO	2579
La protección registral en los negocios inmobiliarios, por LUIS O. Andorno.....	2599
Cancelación de asientos registrales por procedimiento administrativo, por ZULMA DODDA.....	2607
La inexactitud registral. Rectificación de inscripciones, por MARÍA DEL CARMEN COLOMBO y NORA LLOVERAS.....	2617
Tracto sucesivo o continuo. Escrituras simultáneas y sucesivas, por JUANA B. MAZZEI	2623
Aplicación amplia del tracto sucesivo abreviado, por LUIS MOISSET DE ESPANÉS y GABRIEL B. VENTURA.....	2633
Posibilidad de inscripción de actos de disposición por titulares no inscriptos, por ALBERTO F. RUIZ DE ERENCHUN	2639
La calificación registral de los documentos notariales que contienen negocios inmobiliarios, por RICARDO J. SAUCEDO.....	2643
Responsabilidad del Estado por inexactitudes registrales, por SEBASTIÁN PICASSO.	2687

CAPÍTULO XX

OTROS REGISTROS

Análisis de la Ley Nacional de Catastro 26.209. Hacia una reglamentación adecuada, por GABRIEL B. VENTURA.....	2707
Repercusiones de la nueva Ley de Catastro 26.209 en los derechos reales, por IRENE PUJOL DE ZIZZIAS y MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY.....	2719
Publicidad registral en el ámbito naval, por HUGO R. ACHA.....	2731
El Registro Nacional de Aeronaves. ¿inscripción declarativa o constitutiva?, por ANÍBAL O. CLAISSE	2739
Identificación del automotor ("tarjeta verde" y placas), por LUIS MOISSET DE ESPANÉS.	2751
Dominio de automotores e inscripción constitutiva, por LUIS MOISSET DE ESPANÉS...	2757
La propiedad de los automotores (decreto ley 6582/58 y ley 17.711), por RICARDO LLOVERAS COSSIO y LUIS MOISSET DE ESPANÉS	2765
Regulación del régimen jurídico de la propiedad de los equinos de pura sangre de carrera, por LUIS B. CIMA (H.)	2773

JURISPRUDENCIA

1. Caracteres de los derechos reales	2779
1.1. Oponibilidad <i>erga omnes</i>	2779
2. Derechos de naturaleza controvertida	2779
2.1. Propiedad intelectual	2779
2.1.1. Obras cinematográficas	2779
2.2. Los sepulcros	2780
2.2.1. Cementerios construidos en terrenos del Estado	2780
2.2.2. Sepulturas insusceptibles de usucapión	2781
3. Objeto de los derechos reales	2781
3.1. Concepto de cosa jurídica	2781
3.2. Concepto de "cosa" y "bien" en Código Civil	2782
3.3. Cosas que estén en el comercio	2783
3.4. La energía	2783
3.5. Señal televisiva	2785
3.6. La moneda como cosa	2786
3.7. Línea telefónica	2787
3.8. La informática	2788
4. Clasificación de las cosas	2790
4.1. Inmuebles	2790
4.1.1. Inmuebles por accesión	2790
4.2. Cosas muebles por anticipación o por destino económico	2792
4.3. Muebles por su carácter representativo	2792
4.4. Semovientes	2792
5. Bienes del dominio público	2793
5.1. Bienes de dominio público y bienes afectados al servicio público	2794
5.2. Adquisición del carácter de bienes dominiales	2795
5.3. Bienes del dominio público y bienes patrimoniales indisponibles	2795
5.4. Uso de los bienes públicos	2796
5.4.1. Concesión de uso y permiso de uso: diferencias	2796
5.4.2. Permiso de uso	2797
5.4.3. Necesidad de permiso expedido por la autoridad de aplicación	2799
5.4.4. Facultades del permisionario	2800
5.4.5. Revocación del permiso de uso	2800
5.5. Contrato de concesión de uso	2801
5.5.1. Efectos del contrato de concesión	2802
5.5.2. Derechos y obligaciones del concesionario	2802
5.6. Bienes municipales	2802
5.7. Poder de policía	2803
5.8. Bienes del dominio público en particular	2804
5.8.1. Islas	2804
5.8.2. Torrentes	2804
5.8.3. Calles y veredas	2805
5.8.4. Ríos, canales y desagües	2805
5.8.5. Línea o zona de ribera	2806
5.8.6. Bienes afectados a la defensa nacional	2806
5.8.7. Reservas indígenas	2806
5.9. Inembargabilidad de bienes públicos	2806
5.10. Responsabilidad del Estado	2808
5.11. Protección de los bienes del dominio público	2809

5.12. Desafectación.....	2809
6. Dominio privado del Estado	2809
7. Adquisición de los derechos reales en general.....	2810
7.1. A título universal.....	2810
7.2. Adquisición derivada.....	2810
7.2.1. Título y modo suficientes.....	2810
7.2.2. Boleto de compraventa y posesión	2811
8. Modos generales de extinción	2812
8.1. Abandono	2812
9. Prescripción adquisitiva.....	2813
9.1. Objeto	2813
9.1.1. Cosas del dominio público.....	2813
9.1.2. Adquisición de servidumbres administrativa por prescripción.....	2815
9.2. Requisitos comunes	2815
9.2.1. Posesión	2815
9.2.1.1. Posesión por condóminos.....	2816
9.2.1.2. Presunción de la posesión.....	2816
9.2.1.3. Prueba de la posesión.....	2817
9.2.2. Transcurso del tiempo.....	2818
9.2.3. Interrupción de la prescripción	2818
9.2.4. Accesión de posesiones.....	2819
9.3. Procedimiento.....	2820
9.3.1. Usucapión como defensa	2820
9.3.2. Requisitos de la demanda	2821
9.3.3. Exigencia del plano de mensura	2821
9.3.4. Domicilio y calidad de poseedor	2822
9.3.5. Carácter del juicio	2822
9.3.6. Legitimación pasiva	2822
9.3.7. Prueba	2823
9.3.7.1. Pagos de servicios	2826
9.3.7.2. Prueba testimonial.....	2826
9.3.7.3. Efectos de la sentencia	2828
9.4. Prescripción de cosas muebles.....	2828
9.5. Prescripción decenal.....	2829
9.5.1. Justo título.....	2830
10. Posesión	2830
10.1. Elementos	2830
10.1.1. <i>Corpus</i>	2831
10.1.2. <i>Animus domini</i>	2831
10.2. Causa	2832
10.2.1. Inmutabilidad de la causa	2832
10.2.1.1. Interversión del título	2833
10.2.1.2. Prueba de la interversión del título.....	2835
10.2.2. Presunciones en materia posesoria	2835
10.2.2.1. Presunción de propiedad de cosas muebles no registrables	
10.2.3. Cosas muebles existentes en el domicilio	2837
10.2.4. Publicidad de la posesión de cosas muebles.....	2838
10.3. Inexistencia de posesión	2838
10.4. Posesión legítima	2838
10.4.1. Posesión de buena fe	2839
10.4.1.1. Los efectos de la buena fe.....	2841

10.4.2. Posesión de mala fe.....	2842
10.3. Vicios de la posesión.....	2843
10.3.1. Abuso de confianza	2843
10.3.2. Clandestinidad	2844
10.3.3. Usurpación.....	2844
10.4. Adquisición de la posesión	2845
10.4.1. Tradición.....	2845
10.4.1.1. Actos posesorios.....	2845
10.4.1.2. Meras declaraciones.....	2846
10.5. Tradición ficta	2847
10.5.1. <i>Traditio brevi manu</i>	2847
10.5.2. <i>Constitutio posesoria</i>	2847
10.6. Conservación de la posesión	2848
11. Tenencia	2848
11.1. Tenencia precaria	2849
12. Dominio	2849
12.1. Oponibilidad erga omnes.....	2850
12.2. Caracteres	2850
12.2.1. Absoluto	2850
12.2.2. Perpetuo	2851
12.3. Restricciones y límites	2851
12.3.1. Servidumbres administrativas	2852
12.3.1.1. Indemnización al titular dominial.....	2853
12.3.1.2. Diferencia con la indemnización por expropiación	2854
12.3.2. Camino de sirga	2856
12.4. Adquisición del dominio.....	2857
12.4.1. Apropiación.....	2857
12.4.1.1. Cosas abandonadas	2858
12.4.1.2. Cosas perdidas.....	2859
12.4.1.3. Derecho de recompensa	2861
12.4.2. Especificación	2862
12.4.3. Accesión.....	2863
12.4.4. Edificación, siembra y plantación	2863
12.4.4.1. Edificante de buena o mala fe.....	2864
12.4.4.2. Diferencia con mejoras.....	2865
12.4.4.3. Resarcimiento	2865
12.5. Automotores	2866
12.5.1. Adquisición de buena fe	2866
12.5.2. Verificación jurídica.....	2867
12.5.3. Tradición	2867
12.5.4. Inscripción constitutiva.....	2868
12.5.5. Certificado de dominio	2870
12.5.6. Obligación del adquirente de solicitar la inscripción.....	2870
12.5.7. Legitimación del titular registral.....	2870
12.5.8. Cadena de transmisiones sin inscripción registral del automotor.....	2871
12.5.9. Automotor de origen incierto.....	2872
12.6. Semovientes.....	2872
13. Restricciones y límites al dominio	2873
13.1. Molestias ocasionadas por actividad en inmuebles vecinos.....	2874
13.1.1. Filtraciones por obras en construcción	2875
13.2. Molestias ocasionadas por árboles y arbustos.....	2876
13.3. Invasión de espacio aéreo.....	2877

13.4. Luces y vistas	2878
13.5. Normal tolerancia en las relaciones de vecindad.....	2879
13.6. Restricciones vinculadas al régimen de las aguas.....	2880
13.7. Inmisiones inmateriales.....	2882
13.7.1. Ruidos molestos	2882
13.7.1.1. Aires acondicionados	2884
13.7.2. Autorización administrativa	2884
13.8. Daños y perjuicios por lesiones al derecho de propiedad	2885
13.8.1. Daño moral.....	2885
13.8.2. Responsabilidad del propietario (guardián) frente a terceros.....	2886
13.8.3. Responsabilidad por falta de precauciones.....	2886
13.8.4. Prescripción de la acción resarcitoria	2886
13.8.4.1. El art. 2628 C.C.....	2887
13.8.5. Legitimación activa por cuestiones de vecindad.....	2888
13.8.6. Naturaleza del proceso.....	2889
14. Extinción del dominio	2890
14.1. Abandono.....	2890
14.1.1. Inmueble vacante.....	2891
14.2. Expropiación	2893
14.2.1. Objeto expropiable	2894
14.2.2. Ley que declare la utilidad pública	2894
14.2.2.1. No configura utilidad pública.....	2895
14.2.2.2. Interpretación de la ley.....	2895
14.2.2.3. Inconstitucionalidad de la ley.....	2896
14.2.2.4. Avenimiento	2896
14.2.3. Sujetos de la relación expropiatoria	2897
14.2.4. Indemnización	2897
14.2.4.1. La indemnización como deuda de valor.....	2899
14.2.4.2. Reajuste de la indemnización expropiatoria ...	2900
14.2.4.3. Rubros no indemnizables	2900
14.2.4.4. Indemnización en el caso de expropiación parcial.....	2902
14.2.5. Tasación.....	2903
14.2.6. Adquisición del dominio por el Estado	2904
14.2.7. Abandono de la expropiación	2905
14.2.8. Desistimiento	2906
14.2.9. Expropiación inversa	2907
14.2.9.1. Legitimación activa en la expropiación inversa	2908
14.2.9.2. Requisitos de procedencia de la acción.....	2909
14.2.9.3. Prescripción de la acción expropiatoria inversa	2911
14.2.10. Retrocesión.....	2913
14.2.11. Retranqueo.....	2914
14.2.12. Ocupación temporal.....	2915
15. Dominio imperfecto	2915
15.1. Dominio revocable o resoluble.....	2916
15.1.1. Cláusulas expresas	2916
15.1.2. Reversión de donaciones	2917
15.1.3. Efectos de la revocación.....	2917
15.1.4. Sentencia judicial.....	2917
15.2. Dominio fiduciario y propiedad fiduciaria	2918
15.2.1. Cesión	2919
15.2.2. Régimen tributario del fideicomiso.....	2919

15.3. Dominio desmembrado	2920
15.4. Regularización dominial	2920
16. Posesión adquirida por boleto	2921
17. Condominio.....	2922
17.1. Condominio y dominio	2922
17.2. Diferencia con sociedad.....	2923
17.3. Condominio y comunidad hereditaria	2923
17.4. Formas de constitución	2923
17.5. Derechos de los condóminos.....	2924
17.5.1. Locación de la cosa común.....	2924
17.5.2. Uso y goce de la cosa común	2925
17.5.2.1. Gocce exclusivo por un condómino.....	2926
17.5.2.2. Inmueble ganancial.....	2929
17.5.2.3. Gastos de servicios.....	2930
17.5.2.4. Impedimento de ocupar el inmueble por cambio de cerradura	2931
17.5.2.5. Privación del uso de la cosa común.....	2931
17.6. Legitimación.....	2932
17.6.1. Para celebrar contratos de locación.....	2932
17.6.2. Para demandar desalojo.....	2932
17.6.3. Para demandar la expropiación irregular.....	2932
17.7. Disposición jurídica	2933
17.7.1. Venta de la cosa común	2933
17.8. Obligaciones de los condóminos	2934
17.8.1. Gastos comunes	2934
17.8.1.1. Deuda por expensas comunes.....	2935
17.8.1.2. Deuda impositiva	2936
17.8.2. Administración de la cosa común	2936
17.8.2.1. Mejoras.....	2937
17.8.3. Abandono	2938
17.9. Extinción del condominio	2939
17.9.1. División de la cosa común	2939
17.9.1.1. Indivisión hereditaria	2941
17.9.1.2. Subasta de inmueble en condominio.....	2942
17.10. Partición	2942
17.10.1. División en especie.....	2943
17.10.1.1. Imposibilidad de partición en especie.....	2944
17.10.2. División mixta.....	2944
17.10.3. División en dinero	2945
17.11. Acción de división del condominio	2945
17.11.1. Competencia	2946
17.11.2. Legitimación.....	2946
17.11.3. Intervención de acreedores	2947
17.11.4. Reconvencción por usucapión.....	2948
17.11.5. Avalúo	2948
17.12. Efectos de la división.....	2948
18. Condominio con indivisión forzosa.....	2949
18.1. Imposibilidad de división	2949
18.2. Muros	2950
18.2.1. Muro privativo.....	2951
18.2.1.1. La obligación de reembolso.....	2952
18.2.2. Muro encaballado.....	2952
18.2.3. Adquisición de la medianerfa.....	2954

18.2.4. Altura del muro medianero.....	2954
18.2.5. Aprovechamiento del muro	2955
18.2.6. Renuncia a la adquisición	2955
18.3. Deuda por medianería	2955
18.3.1. Naturaleza jurídica	2955
18.3.2. Valor de la medianera.....	2956
18.3.2.1. Actualización del valor de la medianería.....	2958
18.3.3. Acción por cobro de medianería	2958
18.3.3.1. Presunciones y prueba	2958
18.3.3.2. Prescripción.....	2959
18.3.4. Obligaciones de la medianería.....	2961
18.3.4.1. Contribución a los gastos	2961
18.3.4.2. Responsabilidad del dueño del muro.....	2962
18.3.5. Facultad de abandono.....	2962
18.3.6. Facultad de usar la medianera	2963
18.3.7. Reconstrucción de la pared.....	2963
18.4. Condominio por confusión de límites	2964
18.4.1. Acción de deslinde	2964
19. Propiedad horizontal.....	2966
19.1. Título del derecho real de propiedad horizontal	2966
19.2. Consorcio de propietarios.....	2966
19.2.1. Naturaleza jurídica	2966
19.2.2. Legitimación	2967
19.3. Sectores de propiedad común	2968
19.3.1. Vivienda del encargado	2968
19.4. Reglamento de Copropiedad y Administración	2969
19.4.1. Naturaleza jurídica.....	2969
19.4.2. Interpretación de las cláusulas del reglamento	2969
19.4.3. Cláusulas obligatorias	2970
19.4.3.1. Destino de las unidades	2970
19.4.4. Cláusulas estatutarias.....*	2971
19.4.4.1. Porcentuales.....	2972
19.4.5. Reservas en el reglamento.....	2973
19.4.5.1. Tenencia de animales.....	2973
19.4.6. Violación del reglamento: el art. 15 de la ley 13.512	2974
19.4.6.1. Legitimación	2974
19.4.6.2. Prescripción de la acción.....	2976
19.4.7. Modificación del reglamento	2976
19.4.7.1. Modificación por vía judicial.....	2977
19.5. Responsabilidad contractual del consorcio	2978
19.5.1. Daños causados en las partes comunes	2978
19.5.2. Daños causados en cosas comunes de uso exclusivo ..	2980
19.5.3. Daños causados en las unidades privativas.....	2980
19.5.3.1. Reembolso de gastos.....	2984
19.5.4. Extensión del resarcimiento.....	2984
19.5.4.1. Incapacidad sobreviniente	2984
19.5.4.2. Lucro cesante.....	2984
19.5.4.3. Daño moral.....	2985
19.5.4.4. Daño psicológico.....	2987
19.6. Responsabilidad extracontractual del consorcio.....	2987
19.6.1. Responsabilidad por tareas de vigilancia	2987
19.6.2. Responsabilidad por funcionamiento de ascensores	2988
19.6.3. Responsabilidad por funcionamiento de calefones	2989
19.6.4. Responsabilidad por el hecho del dependiente	2989

19.6.5. Culpa de la víctima	2989
19.6.6. Responsabilidad de los consorcistas	2990
19.6.6.1. Responsabilidad subsidiaria de los consorcistas	2991
19.6.6.2. Daños ocasionados por obras realizadas en el inmueble	2992
19.6.7. Bienes embargables	2992
19.7. Consorcio de hecho	2993
19.8. El administrador	2994
19.8.1. Designación	2994
19.8.2. Funciones	2995
19.8.2.1. Representación del consorcio	2996
19.8.3. Remuneración	2997
19.8.4. Remoción	2997
19.8.5. Responsabilidad del administrador	2998
19.8.6. Rendición de cuentas	2999
19.8.6.1. Liquidaciones parciales	2999
19.8.6.2. Legitimación activa	3000
19.8.6.3. Adelanto de fondos	3001
19.9. La asamblea	3001
19.9.1. Convocatoria	3003
19.9.1.1. Orden del día	3003
19.9.1.2. Quórum y mayoría	3004
19.9.1.3. Mayorías	3005
19.9.1.4. Unanimidad	3005
19.9.1.5. La situación del consorcista moroso	3006
19.9.2. Segunda convocatoria	3006
19.9.3. Impugnación de la asamblea	3006
19.9.3.1. Nulidad	3007
19.9.3.2. Legitimación	3007
19.9.4. Asamblea judicial	3008
19.9.4.1. Requisitos de la asamblea judicial	3009
19.10. Consejo de administración	3009
19.11. Restricciones y prohibiciones sobre las partes comunes	3010
19.11.1. Alteración de la fachada	3011
19.11.2. Cerramiento de balcones	3011
19.11.3. Demolición de las obras	3013
19.11.4. Mantenimiento de las obras	3015
19.11.4.1. Aplicación de la teoría del abuso del derecho	3017
19.11.5. Legitimación	3019
19.11.6. Prueba del perjuicio	3019
19.11.7. Prescripción de la acción	3021
19.12. Gastos comunes	3022
19.12.1. Naturaleza jurídica	3024
19.12.1.1. Sucesor particular	3025
19.12.2. Gastos realizados por un consorcista	3026
19.12.3. Obligación indivisible	3027
19.12.4. Intereses moratorios	3027
19.12.5. Eximición del pago	3028
19.12.6. Ejecución de gastos	3028
19.12.6.1. Legitimación pasiva	3028
19.12.6.2. Título ejecutivo	3030
19.12.6.3. Excepción de inhabilidad de título	3031
19.12.6.4. Excepción de falta de personería	3031

19.12.7. Adquisición en subasta.....	3032
19.12.8. Privilegio del crédito por expensas.....	3035
19.12.9. Expensas posteriores al auto de quiebra.....	3036
20. Propiedades especiales.....	3037
20.1. Aplicación de la ley 13.512.....	3037
20.1.1. El régimen de las expensas.....	3037
20.2. Constitución como persona jurídica (sociedad anónima).....	3038
20.2.1. El poder de disciplina de la entidad a cargo del club de campo.....	3039
20.2.2. Clausulas de admisión.....	3039
20.2.3. Concurso de un accionista.....	3041
20.3. El régimen de la vigilancia y seguridad del complejo.....	3041
20.4. Cementerios privados.....	3042
20.5. Multipropiedad o tiempo compartido.....	3043
20.5.1. Competencia del fuero comercial.....	3043
20.5.2. Competencia del fuero civil.....	3043
20.5.3. La tutela de los contratos de tiempo compartido. Ley 24.240.....	3043
21. Usufructo.....	3047
21.1. Concepto.....	3047
21.2. El usufructo como dominio imperfecto.....	3047
21.3. Diferencias con la donación.....	3048
21.4. Constitución del usufructo.....	3048
21.4.1. Por testamento.....	3049
21.4.2. Por donación.....	3049
21.4.3. Usufructo de los padres sobre los bienes de sus hijos..	3049
21.4.4. Necesidad de asentimiento conyugal para la constitución de usufructo.....	3050
21.4.5. Instrumentación del usufructo de bienes inmuebles.....	3050
21.4.6. Interservión del título.....	3051
21.5. Derechos y obligaciones del nudo propietario.....	3051
21.6. Derechos y obligaciones del usufructuario.....	3053
21.6.1. Usufructo de acciones.....	3054
21.6.2. Embargo del usufructo.....	3054
21.6.3. Usufructo conjunto.....	3055
21.7. Dispensa de dar fianza.....	3055
21.8. Normas aplicables al usufructo gratuito.....	3056
21.9. Extinción del usufructo.....	3056
21.9.1. Instrumentación de la extinción.....	3058
21.9.2. Efectos de la extinción.....	3059
21.9.3. Inscripción.....	3059
21.9.4. Aspectos procesales.....	3060
22. Derechos de uso y habitación.....	3060
22.1. Derecho de habitación del cónyuge supérstite.....	3062
23. Servidumbres.....	3062
23.1. Constitución.....	3062
23.1.1. Destino del padre de familia.....	3062
23.2. Facultades del titular del fondo dominante.....	3062
23.3. Interpretación frente a la duda de existencia de servidumbre..	3063
23.4. Caducidad.....	3063
23.5. Servidumbre de tránsito.....	3063
23.5.1. Procedencia.....	3064
23.5.2. Extensión.....	3064

23.5.3. Requisitos.....	3065
23.5.4. Servidumbres coactivas legales.....	3065
23.5.5. Servidumbre de paso sin derecho a indemnización.....	3065
23.6. Servidumbre de vista.....	3066
25.6.1. Invasión de espacio aéreo.....	3066
25.7. Servidumbre accesoria del derecho de usar desagües.....	3066
26. Hipoteca.....	3066
26.1. Caracteres de la hipoteca.....	3066
26.1.1. El principio de accesoriedad.....	3067
26.1.1.1. Obligaciones garantizables con hipoteca.....	3068
26.1.1.2. Hipotecas con cláusula de ajuste (ley 21.309)..	3069
26.1.1.3. Hipotecas en moneda extranjera, la emergen- cia económica y la pesificación.....	3073
26.1.2. El principio de especialidad.....	3094
26.1.2.1. Especialidad en cuanto al crédito.....	3095
26.1.2.2. Especialidad en cuanto al objeto.....	3100
26.1.2.3. Las hipotecas "abiertas".....	3101
26.1.3. Convencionalidad.....	3105
26.1.3.1. Capacidad y legitimación del constituyente del gravamen.....	3105
26.1.3.2. Hipoteca de los Inmuebles en condominio.....	3106
26.2. Forma del contrato hipotecario.....	3108
26.3. Cláusulas del contrato hipotecario.....	3109
26.3.1. Aceptación del acreedor hipotecario.....	3109
26.3.2. Prohibición de constituir otras hipotecas.....	3110
26.3.3. Apropiación del inmueble gravado por el acreedor.....	3110
26.3.4. Cláusulas sobre intereses (y su revisión en sede judicial)	3110
26.3.5. Prohibición de arrendar.....	3117
26.3.6. Prohibición de enajenar.....	3117
26.3.7. Seguro sobre el inmueble hipotecado.....	3117
26.4. La indivisibilidad de la hipoteca.....	3118
26.5. Efectos de la hipoteca con relación a las partes del contrato y a terceros.....	3119
26.5.1. Respecto del constituyente deudor.....	3119
26.5.2. Respecto del constituyente no deudor.....	3120
26.5.3. Respecto de terceros (tercer adquirente y tercer posee- dor).....	3123
26.6. Extinción de la hipoteca.....	3126
26.7. Privilegio del acreedor hipotecario.....	3127
26.7.1. Asiento del privilegio.....	3127
26.7.2. Extensión del privilegio.....	3128
26.7.3. Rango del privilegio.....	3128
26.8. Preanotación hipotecaria.....	3137
26.9. Títulos circulatorios con garantía hipotecaria.....	3139
26.9.1. Letras hipotecarias.....	3139
26.9.2. Caracteres y efectos de las letras hipotecarias.....	3139
26.9.3. Letras hipotecarias escriturales.....	3139
26.9.4. Recaudos para su ejecución.....	3140
26.9.5. Cancelación.....	3141
27. Hipoteca naval.....	3141
27.1. Cuestiones de competencia.....	3141
27.2. Hipoteca naval como derecho real de garantía.....	3141
28. Hipoteca aeronáutica.....	3143

29. Ejecución hipotecaria	3145
29.1. Cuestiones de competencia	3145
29.1.1. Fuero de atracción de la quiebra	3146
29.1.2. La hipoteca frente a la quiebra del gravamen	3147
29.2. Naturaleza de la acción hipotecaria	3148
29.2.1. Diferencia con la acción personal derivada del crédito garantizado	3149
29.3. Intimación de pago	3150
29.4. Excepciones.....	3150
29.4.1. Inhabilidad de título	3150
29.4.1.1. Falsedad del contrato hipotecario.....	3153
29.4.1.2. Planteo de nulidad de la hipoteca	3153
29.4.1.3. Imposibilidad de analizar la causa de la obligación en la ejecución hipotecaria	3154
29.4.2. Pago	3155
29.5. Gastos que asume el adquirente del inmueble gravado con hipoteca	3155
29.6. Ejecución hipotecaria prevista en el Título V de la ley 24.441. .	3156
29.6.1. Legitimidad del régimen especial.....	3156
29.6.2. Caracteres del régimen	3157
29.6.3. Aplicación en el ámbito provincial	3157
29.6.4. Intimación de pago	3157
29.6.5. Designación del escribano y sus incumbencias.....	3158
29.6.6. Sobreseimiento.....	3159
29.7. Suspensión de las ejecuciones hipotecarias	3159
30. Prenda	3160
30.1. Objeto.....	3160
30.1.1. Prenda de dinero y de créditos.....	3160
30.1.2. Prenda de maquinarias	3163
30.1.3. Prenda flotante.....	3163
30.2. Contrato de prenda con registro	3164
30.2.1. Efectos de la toma de razón en el registro pertinente (en general).....	3164
30.2.1.1. La toma de razón del contrato prendario no lo convierte formalmente en un instrumento público.....	3165
30.2.1.2. Nacimiento del privilegio del acreedor prendario	3166
30.2.1.3. Necesidad de inscribir los endosos de los contratos prendarios.....	3166
30.2.1.4. Reinscripción del contrato de prenda. Consecuencias.....	3168
30.2.1.5. Caducidad de la inscripción registral.....	3171
30.2.2. Enajenación de los bienes prendados	3173
30.3. Ejecución prendaria	3175
30.3.1. Cuestiones de competencia	3175
30.3.2. Naturaleza jurídica de la ejecución prendaria	3177
30.3.2.1. Secuestro del bien gravado.....	3177
30.3.2.2. Consecuencias de no verificarse el secuestro del bien prendado	3179
30.3.3. El contrato prendario como título ejecutivo	3180
30.3.4. Intimación de pago	3181
30.3.4.1. Domicilio para la intimación.....	3181

30.3.5. Excepciones.....	3183
30.3.5.1. Inhabilidad de título	3183
30.3.5.2. Litispendencia.....	3187
30.3.5.3. Prescripción.....	3189
30.3.5.4. Pago.....	3190
30.3.5.5. Novación	3192
30.3.5.6. Falta de legitimación.....	3192
30.3.5.7. Incompetencia	3193
30.3.6. Designación de martillero	3194
30.3.7. Posibilidad de venta extrajudicial.....	3194
30.3.8. Rendición de cuentas	3196
30.3.9. Cobro del saldo impago luego de la subasta del bien prendado.....	3197
30.3.9.1. Posibilidad de ejecutar otros bienes.....	3198
30.4. Ejecución prendaria de automotores	3199
30.4.1. Deuda por patentes impagas que reconozca el automotor adquirido en subasta.....	3199
30.5. La ejecución prendaria frente a las leyes de emergencia econó- mica	3200
30.5.1. Suspensión de las ejecuciones prendarias.....	3200
30.5.2. Créditos prendarios en moneda extranjera o sujetos a cláusulas de reajuste.	3202
31. Anticresis	3205
31.1. Forma del contrato	3205
32. El fideicomiso como garantía real	3206
32.1. Su admisión en nuestro medio pese a la falta de regulación expresa por la ley 24.441.....	3206
32.1.2. Caracterización del fideicomiso de garantía y sus venta- jas frente a las otras garantías reales	3209
32.1.3. Bienes afectados al fideicomiso de garantía.	3215
32.1.4. Fideicomiso de garantía y concurso	3219
33. Protección de las relaciones posesorias.....	3220
33.1. Acciones posesorias y petición de herencia.....	3222
33.2. Defensa privada de la posesión.....	3222
33.3. Despojo	3223
33.3.1. Prueba del despojo	3224
33.4. Turbación	3224
33.4.1. Actos que no constituyen turbación.....	3225
33.5. Posesorio y petitorio: no acumulación.....	3225
33.6. Acciones posesorias e interdictos.....	3227
33.7. Códigos locales: interdictos	3227
33.7.1. Interdicto de recobrar.....	3228
33.7.1.1. Requisitos.....	3229
33.7.1.2. Competencia	3229
33.7.1.3. Procedimiento.....	3230
33.7.1.4. Legitimación activa.....	3230
33.7.1.5. Prueba	3231
33.7.1.6. Sentencia	3232
33.8. Interdicto de obra nueva.....	3232
33.8.1. Requisitos: estado de la obra.....	3232
33.8.2. Legitimación activa	3234
33.8.3. Procedimiento sumario	3235
33.8.4. Sentencia.....	3235

33.9. Interdicto de retener	3236
33.9.1. Requisitos	3237
33.9.2. Competencia	3237
33.9.3. Procedimiento	3237
33.9.4. Legitimación activa	3238
33.9.5. Prueba	3238
33.10. Daño temido	3238
34. Acciones policiales.....	3239
34.1. Despojo	3239
34.1.1. No constituye despojo.....	3240
34.1.1.1. Actos judiciales	3240
34.1.1.2. Actos administrativos	3241
34.1.2. Legitimación activa	3241
34.1.3. Legitimación pasiva	3242
34.1.4. Caducidad.....	3242
34.1.5. Restitución de la cosa.....	3242
35. Acciones posesorias <i>strictu sensu</i>	3243
35.1. Procedimiento.....	3243
35.2. Legitimación activa	3244
35.2.1. Requisitos que debe reunir el poseedor.....	3245
35.2.1.1. Posesión anual	3245
35.2.1.2. Acceso de posesiones	3245
35.2.1.3. Posesión pública	3246
35.3. Legitimación pasiva	3246
35.4. Cosas sobre las que recae	3246
35.5. Prueba.....	3247
35.5.1. Presunción de posesión	3248
35.6. Recursos	3248
36. Acción de manutención	3249
36.1. Legitimación	3249
37. Acción de recobrar	3250
38. Acción de obra nueva	3250
39. Acciones reales	3251
39.1. Concepto y caracteres	3251
39.2. Diferencia con las acciones personales.....	3252
39.3. Diferencia entre derecho real y acción real	3254
40. Acción de reivindicación.....	3254
40.1. Concepto y requisitos para su procedencia	3254
40.2. Diferencia con la acción personal por desalojo.....	3257
40.3. Relación con la acción de nulidad	3258
40.4. Legitimación activa	3258
40.4.1. El cesionario de la acción.....	3258
40.4.2. Comprador con título suficiente pero sin tradición frente a un adquirente con boleto de compraventa y posesión de fecha anterior	3259
40.4.3. Comprador con título suficiente pero sin tradición frente a un tercer poseedor del inmueble.....	3259
40.4.4. Adquirente con boleto inscripto en los términos de la ley 14.005	3263
40.4.5. Heredero.....	3263
40.4.6. Cesionario del heredero del causante.....	3265
40.4.7. Coheredero	3266

40.4.8. Beneficiario de la ley 24.374.....	3267
40.4.8.1. No puede reivindicar.....	3267
40.4.8.2. Puede reivindicar.....	3267
40.4.9. Condómino.....	3268
40.4.10. Copropietario en el régimen de la ley 13.512.....	3268
40.5. Objeto de la reivindicación.....	3269
40.5.1. Bienes de dominio público.....	3269
40.6. Legitimación pasiva.....	3270
40.6.1. Reivindicación contra el poseedor de cosas muebles de buena fe.....	3270
40.6.2. Reivindicación contra el poseedor que hubo la cosa por despojo del propietario.....	3270
40.6.3. Reivindicación contra el poseedor con boleto de compraventa.....	3270
40.6.4. Reivindicación contra el poseedor que niega serlo.....	3272
40.6.5. Reivindicación contra el tenedor.....	3273
40.6.6. Reivindicación cuando han mediado sucesivas transmisiones (arts. 1.051, 2.777 y 2.778 del Código Civil).....	3275
40.7. Prueba en el juicio de reivindicación.....	3277
41. Acción confesoria.....	3285
42. Acción negatoria.....	3286
43. Publicidad registral.....	3287
43.1. Vinculación con la publicidad cartular.....	3288
43.2. Vinculación con la publicidad posesoria.....	3288
43.3. Vinculación con la publicidad derivada de la subasta de inmuebles.....	3292
43.4. Situaciones jurídicas registrables.....	3293
43.4.1. Adjudicación de inmuebles por acuerdos derivados de la disolución de la sociedad conyugal por divorcio.....	3293
43.4.2. Bien de familia.....	3293
43.4.3. Boleto de compraventa.....	3294
43.4.4. Declaratoria de herederos.....	3295
43.4.5. Derechos y acciones hereditarios.....	3296
43.4.6. Medidas cautelares.....	3297
43.4.6.1. El embargo.....	3297
44. La inscripción registral y sus efectos.....	3298
44.1. Oponibilidad a terceros interesados de buena fe.....	3298
44.2. La registración no es convalidante.....	3303
44.3. La presunción de exactitud de los asientos registrales es <i>iuris tantum</i>	3303
45. Los principios registrales.....	3304
45.1. El principio de rogación o instancia.....	3304
45.2. El principio de publicidad.....	3304
45.2.1. Los certificados con reserva de prioridad y sus efectos.....	3304
45.2.2. La omisión de un embargo en el certificado de dominio.....	3306
45.2.3. El embargo anotado con posterioridad a la expedición de un certificado de dominio con reserva de prioridad.....	3306
45.3. El principio de especialidad.....	3307
45.3.1. Inscripciones y anotaciones provisionales.....	3307
45.3.2. Caducidad de los asientos registrales.....	3307
45.3.3. Reconstrucción de los asientos registrales por deterioro o pérdida.....	3308

45.4. El principio del tracto registral	3308
45.4.1. Tracto registral sucesivo y tracto registral abreviado	3308
45.5. El principio de prioridad registral	3310
45.6. El principio de legalidad	3311
45.6.1. Calificación registral.....	3311
45.6.2. Calificación registral de documentos judiciales.....	3311
45.6.3. Casos de calificación registral en documentos notariales	3314
45.6.3.1. Control de los documentos de identidad y los códigos de identificación de los otorgantes de las escrituras públicas	3314
45.6.3.2. Control de las nulidades (art. 9, inc. a), ley 17.801).....	3314
45.6.3.3. Control del estado civil de los otorgantes	3315
45.6.3.4. Control de la prestación del asentimiento con- yugal del artículo 1.277 del Código Civil.....	3316
45.6.4. Consecuencias de la calificación registral	3316
46. Responsabilidad del Registro de la Propiedad Inmueble por errores u omisiones en la prestación del servicio	3318
46.1. Cuestiones de competencia	3318
46.2. Errores u omisiones en la prestación del servicio de publicidad	3318
46.2.1. Culpa concurrente del Registro de la Propiedad con el notario autorizante del acto.....	3319
46.2.2. Culpa concurrente del Registro de la Propiedad con el damnificado	3321
47. El catastro territorial.....	3321
48. Los registros mobiliarios	3322
48.1. Registro Nacional de Buques	3322
48.2. Registro Nacional de la Propiedad del Automotor y de Créditos Prendarios.....	3323

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN NACIONAL, CÓDIGOS NACIONALES Y PROVINCIALES

NACIONAL

Constitución Nacional. Texto de 1853/60 con las reformas de los años 1866, 1898, 1957 y 1994.....	3327
Código Civil. Ley 340	3328
Código de Comercio. Ley 2637	3432
Código Procesal Civil y Comercial. Ley 17.454. Régimen. Texto ordenado por de- creto 1042/1981.....	3433

BUENOS AIRES

Código Procesal Civil y Comercial. Decreto-Ley 7425/1968	3448
----------------------------------------------------------------	------

CATAMARCA

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 2339. Texto sancionado en 1970. Texto ordenado por decreto 278/2008 3458

CHACO

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 968. Texto sancionado en 1969..... 3477

CHUBUT

Código Procesal Civil y Comercial. Ley XIII -5. Menores. Protección integral de la niñez, la adolescencia y la familia 3488

CÓRDOBA

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 8465 3503

CORRIENTES

Código Procesal Civil y Comercial. Decreto-ley 14/2000..... 3515

ENTRE RÍOS

Código Procesal Civil Y Comercial. Ley 9776. Aprobación. Vigencia 3527

FORMOSA

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 424. Sanción. Texto ordenado por acta 2297/2002 - Superior Tribunal de Justicia..... 3541

JUJUY

Código Procesal Civil. Ley 1967. Texto sancionado en 1949..... 3555

LA PAMPA

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 1828 3564

LA RIOJA

Código Procesal Civil. Ley 3372 y 3574

MENDOZA

Código Procesal Civil. Ley 2269. Texto sancionado en 1953 3580

MISIONES

Código Procesal Civil y Comercial. Ley XII-6. Texto sancionado en 1986. Texto consolidado por Ley 4526..... 3593

NEUQUÉN

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 912. Texto sancionado en 1975 3605

RÍO NEGRO

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 4142. Código Fiscal. Modificación. Aprobación. Texto consolidado por ley 4270 3616

SALTA

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 5233. Texto sancionado en 1978..... 3631

SAN JUAN

Código Procesal Civil Comercial y de Minería. Ley 7942. Sanción. Texto ordenado por ley 8037 3644

SAN LUIS

Código Procesal Civil y Comercial. Ley VI-0150-2004 3656

SANTA CRUZ

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 1418. Texto sancionado en 1981 3668

SANTA FE

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 5531 3680

SANTIAGO DEL ESTERO

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 6910. Sanción 3685

TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

Código Procesal Civil, Comercial, Laboral, Rural y Minero. Ley 147. Régimen. Texto ordenado por Decreto 454/1997, del 18/02/1997 3697

TUCUMÁN

Código Procesal Civil y Comercial. Ley 6176. Régimen. Texto ordenado de la Ley 3621. Texto consolidado por ley 8240, del 13/10/2009..... 3711