

# DERECHOS REALES

**GABRIELA A. VÁZQUEZ**

Eduardo José Mac Donnell  
Juan Manuel Nacucchio  
Martín Darío Benítez  
Miguel Ángel Hacha Márquez

---

Colaboradores

THOMSON REUTERS

**LA LEY**

## ÍNDICE GENERAL

---

Introducción por José María Orelle.....	LXXV
---	------

### CAPÍTULO I

#### LOS DERECHOS REALES EN CLAVE DE DERECHOS HUMANOS

I. Enfoque preliminar .....	1
§ 1. Derecho de propiedad y derechos reales. El interés social.....	1
§ 2. Los derechos reales desde la Constitución y los tratados de DD.HH....	2
§ 3. La propiedad privada como derecho humano .....	4
a) Tratados de DD.HH. que aluden a la propiedad privada .....	4
b) La propiedad privada en la jurisprudencia de la Corte IDH.....	5
§ 4. Derechos reales desde una perspectiva de género.....	7
a) Nociones generales.....	7
b) Patriarcado .....	8
c) Implicancias del patriarcado en el uso y goce de la tierra.....	11
d) El derecho internacional de los tratados.....	12
e) La legislación nacional .....	13
f) Necesidad de salir de la lógica binaria .....	13
§ 5. Derechos reales y personas con discapacidad .....	15
§ 6. Derechos reales y propiedad comunitaria indígena.....	17
§ 7. Derechos reales y derecho humano a un ambiente sano .....	17
§ 8. Derechos reales y derecho humano a la vivienda adecuada .....	23
a) La protección a la vivienda en la legislación nacional.....	23
b) La vivienda en los tratados de DD.HH. ....	24
c) La observación general 4 del Comité DESC .....	25
§ 9. Derechos reales y derecho humano de acceso a la justicia .....	30

## CAPÍTULO II

## EL DERECHO REAL COMO DERECHO SUBJETIVO

I. Nociones generales.....	35
§ 10. El derecho subjetivo .....	35
§ 11. Concepto legal de derecho real.....	35
§ 12. Clasificación de los derechos subjetivos en reales y personales .....	36
§ 13. Tesituras que niegan la diferencia entre los derechos reales y los personales .....	39
a) Monismo personalista.....	39
b) Monismo realista .....	40
§ 14. Clasificación de los derechos subjetivos por su oponibilidad y contenido.....	41
§ 15. Caracterización del derecho real por su oponibilidad y contenido.	42
§ 16. Oponibilidad y contenido de otras categorías de derechos subjetivos .....	42
a) Derechos personales.....	42
b) Derechos personalísimos.....	42
c) Derechos derivados de las relaciones de familia.....	43
d) Derechos intelectuales.....	43
§ 17. Clasificación de los derechos en individuales o colectivos.....	44
a) Su origen en el derecho público.....	44
b) Tensión entre los derechos colectivos y los derechos individuales..	45
c) Interés de la distinción: derechos individuales y colectivos .....	46
d) Legitimación procesal .....	46
§ 18. Esquema clasificatorio del Código Civil y Comercial.....	49
§ 19. Diferencias entre los derechos reales y los personales .....	50
a) Elementos .....	50
b) Oponibilidad .....	50
c) Acceso al objeto e interés que proporciona el derecho.....	50
d) Objeto .....	50
e) Incidencia del orden público.....	51
f) Número .....	51
g) Régimen legal de adquisición .....	51
h) Contenido: facultad o poder .....	52
i) Permanencia .....	52
j) Duración.....	52

k) Ejercicio .....	52
l) Publicidad .....	53
m) Prescripción .....	53
n) Exclusividad o pluralidad de titulares .....	54
ñ) Inherencia: persecución y preferencia .....	54
o) Fallecimiento del titular del derecho .....	55
p) Extinción .....	55
q) Acciones. Competencia territorial .....	55
r) Disposiciones de derecho internacional privado .....	56
§ 20. Vinculaciones entre los derechos reales y los personales .....	56
a) El derecho como sistema .....	56
b) Los derechos personales como fuente. El caso especial de los derechos reales de garantía .....	57
c) El derecho personal como camino hacia el derecho real .....	57
d) Lesión al derecho real .....	59
e) Responsabilidad objetiva .....	59
f) Responsabilidad en las obligaciones <i>propter rem</i> .....	59
§ 21. Las obligaciones <i>propter rem</i> . Su ubicación en el ámbito de los derechos personales .....	60
a) Concepto .....	60
b) Categoría doctrinaria .....	60
c) Caracteres .....	61
d) La categoría de las obligaciones <i>propter rem</i> en la experiencia jurisprudencial .....	62
e) Las obligaciones <i>propter rem</i> constituyen derechos personales .....	65
f) La obligación <i>propter rem</i> no es una carga real ni un deber inherente a la posesión o a la tenencia .....	66
g) Las obligaciones <i>propter rem</i> en el Código Civil y Comercial .....	66
h) El art. 1937 del Cód. Civ. y Com. como pretendida regulación de las obligaciones <i>propter rem</i> .....	70

### CAPÍTULO III

#### ESTRUCTURA DEL DERECHO REAL

§ 22. Orden público y derechos reales. Normas estatutarias y reglamentarias .....	75
§ 23. Número cerrado ( <i>numerus clausus</i> ) .....	77
a) Concepto. Recepción legal .....	77
b) Derechos reales del número cerrado en el Código Civil y Comercial ..	78

## XIV | DERECHOS REALES

c) Fundamento .....	78
d) Mandato de prudencia legislativa .....	79
e) Proyecciones: configuración o modificación .....	79
f) Poder Legislativo emisor .....	80
g) Derecho comparado regional .....	81
§ 24. Constitución de derechos reales no permitidos o modificación de su estructura. Conversión.....	82
§ 25. Derechos reales permitidos en el Código Civil y Comercial .....	85
a) Dominio.....	86
b) Condominio.....	86
c) Propiedad horizontal.....	87
d) Conjuntos inmobiliarios. Propiedad horizontal especial.....	87
e) Tiempo compartido.....	88
f) Cementerio privado .....	88
g) Superficie .....	88
h) Usufructo.....	89
i) Uso .....	89
j) Habitación.....	89
k) Servidumbre.....	90
l) Hipoteca .....	90
m) Anticresis .....	90
n) Prenda .....	90
§ 26. Quid del tanteo o preferencia con retracto como derecho real no enumerado por el art. 1887, Cód. Civ. y Com.....	91
§ 27. Derechos reales permitidos fuera del Código Civil y Comercial.....	94
§ 28. El embargo como instituto procesal con rasgos de derecho real ...	95
a) El embargo en general .....	95
b) El embargo decretado en el juicio de escrituración.....	97
c) Colisión entre el embargo y un poseedor por boleto.....	98
§ 29. Derechos reales prohibidos.....	98
§ 30. Fuente de los derechos reales.....	101
a) Distinción entre creación (configuración) y fuente.....	101
b) La ley como fuente excepcional .....	101
c) Prohibición de fuente judicial. Excepciones .....	102
§ 31. Tipicidad de los derechos reales.....	103
§ 32. Clasificación de los derechos reales .....	103
a) Clasificaciones del Código Civil y Comercial .....	104

i) Derechos reales sobre cosa propia o ajena .....	104
ii) Derechos reales principales y accesorios.....	104
iii) Derechos reales sobre cosas o bienes registrables y no registrables.....	104
iv) Según su ejercicio o no por la posesión o por actos posesorios .....	105
b) Otras clasificaciones.....	106
§ 33. Sujeto titular del derecho real.....	107
a) Principio general .....	107
b) La persona humana como titular .....	108
c) La persona jurídica como titular del derecho real.....	108
d) Límites a la titularidad de las personas extranjeras .....	109
§ 34. Objeto del derecho real .....	111
a) Pauta legal .....	111
b) La cosa como objeto del derecho real .....	111
c) Clasificación legal de las cosas.....	112
i) Cosas inmuebles o muebles.....	112
ii) Cosas divisibles o no divisibles .....	112
iii) Cosas principales o accesorias .....	112
iv) Cosas consumibles o no consumibles .....	113
v) Cosas fungibles o no fungibles .....	113
vi) Cosas registrables o no registrables.....	113
d) La parte material de una cosa como objeto del derecho real .....	113
e) Los bienes como objeto excepcional del derecho real .....	114
f) Ejercicio del derecho real “por una parte indivisa” .....	118
§ 35. Los bienes patrimoniales como garantía común de los acreedores. ....	119
a) Regla general .....	119
b) Bienes excluidos.....	119
§ 36. La energía y las fuerzas naturales .....	120
§ 37. Ejercicio del derecho real. Abuso de derecho.....	122
§ 38. La estructura del derecho real en la definición legal del art. 1882, Cód. Civ. y Com. ....	124
a) “Poder jurídico” .....	124
b) “[D]e estructura legal” .....	124
c) “[S]e ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma” ....	124
d) “[F]acultades de persecución y preferencia” .....	125

## CAPÍTULO IV

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y OPONIBILIDAD DE LOS  
DERECHOS REALES

§ 39. Metodología del Código Civil y Comercial .....	127
§ 40. Distintos tipos de adquisición de los derechos reales .....	127
§ 41. Adquisición originaria o derivada .....	127
§ 42. Adquisiciones derivadas: entre vivos o por causa de muerte .....	128
§ 43. Adquisiciones legales.....	129
a) Enumeración legal de los distintos supuestos .....	129
b) Caso especial del art. 392, Cód. Civ. y Com. ....	130
c) Caso especial del art. 1895, primer párr., Cód. Civ. y Com. ....	132
§ 44. Adquisiciones derivadas por actos entre vivos.....	133
a) Concepto .....	133
b) Necesidad de título y modo suficientes.....	133
c) Título suficiente.....	134
d) Diferencia entre el “título suficiente” y el “justo título” .....	136
e) Modos suficientes.....	137
i) Tradición posesoria.....	137
ii) <i>Traditio brevi manu</i> y <i>constituto posesorio</i> .....	138
iii) Inscripción registral .....	140
iv) Primer uso en las servidumbres positivas.....	140
v) La notificación al deudor en la prenda de créditos .....	141
f) El pago del precio y la adquisición del dominio .....	141
i) Regla general .....	141
ii) Excepciones: expropiación y subasta judicial.....	142
g) Adquisiciones derivadas por actos entre vivos en las que basta el título suficiente .....	142
i) Hipoteca .....	142
ii) Servidumbre negativa .....	143
§ 45. Adquisiciones derivadas por causa de muerte.....	143
§ 46. La subasta judicial. Adquisición originaria o derivada .....	145
§ 47. Principio de convalidación de los derechos reales (art. 1885, Cód. Civ. y Com.).....	146
§ 48. Inoponibilidad. Publicidad suficiente.....	148
a) Inoponibilidad .....	148
b) La oponibilidad y la publicidad en el Código Civil .....	148

c) Período posterior al Cód. Civil de Vélez.....	149
i) Inmuebles. La reforma de 1968. Publicidad posesoria, regis- tral y cartular.....	149
ii) Cosas muebles .....	156
d) La oponibilidad y la publicidad en el Código Civil y Comercial....	156
i) Inmuebles .....	157
ii) Cosas muebles .....	159
e) El Anteproyecto original de Código Civil y Comercial y la registra- ción constitutiva en materia inmobiliaria .....	159
§ 49. La prescripción adquisitiva como modo de adquirir derechos rea- les .....	164
1. Concepto y definición legal .....	164
2. Fundamento.....	165
3. Unidad o dualidad de naturaleza.....	165
4. Derechos reales adquiribles por la prescripción adquisitiva .....	166
5. Requisitos de la posesión .....	167
6. Objeto.....	168
7. Sujeto usucapiente.....	168
8. Clases de prescripción adquisitiva .....	168
9. Requisitos de la prescripción adquisitiva breve .....	169
a) Posesión de buena fe .....	170
b) Justo título.....	170
c) Posesión durante el plazo legal.....	170
10. Prescripción adquisitiva breve de muebles no hurtados ni perdi- dos.....	171
11. Importancia de la prescripción adquisitiva breve.....	171
12. Requisitos de la prescripción adquisitiva larga .....	172
13. Prescripción adquisitiva larga de inmuebles .....	173
14. Prescripción adquisitiva larga de cosas muebles registrables no hurtadas ni perdidas .....	173
15. Prescripción adquisitiva larga de muebles no registrables.....	174
16. Prescripción adquisitiva de muebles registrables hurtados o per- didos.....	174
17. Unión de posesiones.....	174
18. La prescripción adquisitiva y las donaciones inoficiosas. El caso especial del art. 2459, Cód. Civ. y Com. ....	176
19. Suspensión e interrupción del plazo de prescripción. Efectos.....	179
1. Distinción entre suspensión e interrupción.....	180
2. Causas de interrupción .....	180
3. Causas de suspensión.....	181



## XVIII ■ DERECHOS REALES

4. Dispensa .....	182
20. Ejercicio .....	182
21. La prescripción y el orden público. Renuncia.....	183
22. Proceso de prescripción adquisitiva .....	183
a) Proceso contencioso. Innecesariedad de mediación previa....	183
b) Anotación de la litis.....	185
c) Prueba.....	186
d) Contenido de la sentencia .....	187
e) Sentencia declarativa .....	187
23. Efectos retroactivos o no retroactivos a la fecha de inicio de la posesión.....	187
24. Publicidad de la adquisición por usucapión.....	188
25. Imprescriptibilidad de la acción declarativa de prescripción.....	189
26. Régimen de regularización dominial de la ley 24.374 y sus modificatorias .....	189
a) Beneficiarios del sistema de regularización .....	190
b) Procedimiento.....	191
c) Inscripción del título expedido por la escribanía de gobierno. Efectos.....	192
d) Efecto retroactivo de la adquisición .....	193
§ 50. Transmisibilidad de los derechos reales. Excepciones .....	193
a) Regla general .....	193
b) Excepciones .....	193
§ 51. Extinción de los derechos reales .....	194
a) Modos generales .....	194
b) Modos especiales .....	195
c) La sentencia en el proceso de extinción de dominio (DNU 62/2019) ..	196
§ 52. Régimen jurídico de las cosas inmuebles .....	197
1) Derechos reales sobre inmuebles .....	197
2) Distintos tipos de adquisición .....	197
3) Adquisición derivada por causa de muerte.....	197
4) Adquisición derivada por actos entre vivos .....	197
a) Título suficiente inmobiliario .....	198
b) Modos suficientes .....	200
c) Oponibilidad. Inscripción registral optativa, con efectos meramente declarativos de oponibilidad a terceros interesados de buena fe.....	200
d) Principio <i>nemo plus iuris</i> y saneamiento de adquisiciones insuficientes .....	200

5) Adquisiciones legales inmobiliarias .....	201
a) Protección del subadquirente a título oneroso y de buena fe de un inmueble o mueble registrable (art. 392, Cód. Civ. y Com.) .....	201
b) Protección del adquirente a título oneroso y de buena fe de un inmueble o mueble registrable o no registrable .....	205
6) Adquisiciones inmobiliarias originarias. La prescripción adquisitiva .....	206
§ 53. Régimen de las cosas muebles no registrables.....	206
1. Derechos reales sobre cosas muebles no registrables .....	206
2. Distintos tipos de adquisición .....	206
3. Adquisición derivada por causa de muerte .....	207
4. Adquisición derivada por actos entre vivos .....	207
5. Adquisición legal por el subadquirente (art. 1895, primer párr., Cód. Civ. y Com.) .....	208
a) Subadquirente .....	208
b) Cosa no hurtada ni perdida .....	208
c) Posesión de buena fe .....	208
d) Título oneroso .....	209
6. Adquisición legal por el adquirente .....	209
7. Adquisición legal por accesión (art. 1958, Cód. Civ. y Com.) .....	209
8. Adquisiciones originarias .....	209
a) Prescripción adquisitiva .....	209
b) Apropiación.....	210
§ 54. Régimen de las cosas muebles registrables.....	210
1. Las cosas muebles registrables.....	210
2. Régimen jurídico de las aeronaves (Cód. Aeronáutico) .....	211
3. Régimen jurídico de los buques (ley 20.094) .....	212
a) Buques, 10 o más toneladas .....	213
b) Buques menores.....	213
4. Régimen jurídico de los automotores (dec.-ley 6582/1958) .....	214
a) Adquisiciones derivadas.....	214
b) Responsabilidad objetiva del titular registral ante la ausencia de inscripción del título .....	215
c) Adquisiciones legales.....	217
d) Prescripción adquisitiva .....	218
e) Derecho a reembolso del adquirente de buena fe de un automotor hurtado o robado.....	220
5. Régimen jurídico de los semovientes (ley 22.939, texto ley 26.478)...	220

a) Hacienda orejana.....	222
b) Ganado marcado, señalado o con identificación alternativa.....	222
c) Ejemplares de pura raza.....	222
6. Régimen de los equinos de pura sangre de carrera (ley 20.378).....	223
7. Régimen de las palomas mensajeras de carrera (ley 27.171).....	223

## CAPÍTULO V

### RELACIONES DE PODER

§ 55. Nociones generales.....	227
1. Caracterización preliminar de las relaciones de poder.....	227
2. Enumeración.....	227
3. Terminología legal.....	228
4. Las distintas relaciones de hecho que pueden existir entre la persona y la cosa.....	229
a) Simple yuxtaposición.....	229
b) Servidores de la posesión.....	229
c) Posesión.....	230
d) Tenencia.....	231
5. Concepto legal de relaciones de poder.....	231
6. Funciones y efectos de las relaciones de poder.....	234
7. Naturaleza jurídica de la posesión.....	235
a) Tesitura que considera a la posesión como un hecho.....	235
b) Tesitura que considera a la posesión como un derecho.....	235
c) La naturaleza jurídica de la posesión en el Código Civil y Comercial.....	236
§ 56. Elementos de las relaciones de poder.....	236
I. Posesión.....	236
1. Elementos de la posesión.....	236
2. Los elementos de la posesión en las doctrinas subjetiva y objetiva.....	237
3. El corpus como elemento de la posesión.....	239
4. El <i>animus domini</i> como elemento de la posesión.....	240
II. Tenencia.....	241
5. Elementos de la tenencia.....	241
6. El corpus en la tenencia.....	242
7. Ausencia de <i>animus domini</i> .....	242
8. Quid de la existencia de otra especie de animus en la tenencia..	242
III. Servidores de la posesión.....	243

9. Elementos en los servidores de la posesión: el corpus .....	243
10. Ausencia de <i>animus domini</i> .....	243
11. Quid de la existencia de otra especie de animus en los servidores de la posesión .....	244
§ 57. Sujetos y objeto de las relaciones de poder .....	244
1. Sujeto de las relaciones de poder .....	244
2. Concurrencia de relaciones de poder .....	244
3. Objeto de las relaciones de poder .....	245
4. Las universalidades de hecho .....	246
§ 58. Clasificación de las relaciones de poder .....	248
1. Clasificación legal .....	248
2. Criterios clasificatorios de las relaciones de poder .....	249
3. Relaciones de poder legítimas o ilegítimas .....	249
4. El poseedor con causa en un boleto de compraventa .....	250
5. Clasificación de la relación de poder ilegítima: de buena fe o de mala fe .....	253
6. Relación de poder ilegítima de buena fe .....	253
a) Caracterización general de la buena fe .....	253
b) Ignorancia no culpable. Error de hecho esencial e inexcusable .....	254
c) Presunción iuris tantum de buena fe .....	255
d) Momento en que se determina la buena o mala fe .....	256
e) La buena o mala fe en la percepción de los frutos .....	256
f) Alcances de la “citación a juicio” del poseedor .....	257
7. Relación de poder ilegítima de mala fe .....	258
a) Caracterización de la mala fe .....	258
b) Casos en que se presume la mala fe .....	258
8. Clasificación de la relación de poder ilegítima en: de mala fe simple o de mala fe viciosa .....	260
9. Posesión o tenencia ilegítima de mala fe simple o no viciosa .....	260
10. Posesión o tenencia ilegítima de mala fe viciosa .....	261
11. Los vicios de la posesión o la tenencia .....	261
12. Los vicios en las cosas muebles .....	261
a) Hurto .....	261
b) Estafa .....	261
c) Abuso de confianza .....	262
13. Los vicios en las cosas inmuebles .....	262
a) Violencia .....	262
b) Clandestinidad .....	263

c) Abuso de confianza .....	263
14. Relatividad de los vicios .....	263
15. Purga de los vicios.....	264
16. Ínfima diferencia de efectos entre la relación de poder viciosa y la de mala fe simple .....	264
17. Efectos de la buena o mala fe de las relaciones de poder .....	265
§ 59. Presunciones en torno de las relaciones de poder.....	265
1. Prueba y presunciones legales.....	265
2. Presunción de posesión .....	266
3. Presunción de legitimidad .....	266
4. Presunción de buena fe.....	267
5. Presunción de mala fe .....	267
6. Presunción de fecha y extensión .....	268
7. Presunción de continuidad .....	269
8. Presunción de inmutabilidad de la causa de la relación de poder e interversión del título.....	270
a) Presunción de inmutabilidad de la causa de la relación real .	270
b) Interversión de la relación de poder. Supuestos .....	270
§ 60. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción de las relaciones de poder.....	273
I. Adquisición.....	273
1. Requisitos de adquisición.....	273
2. Enumeración y clasificación de los modos de adquisición ....	274
3. Adquisición de la relación de poder por causa de muerte.....	275
4. Apoderamiento .....	275
5. Tradición .....	276
6. <i>Traditio brevi manu</i> .....	281
7. Constituto posesorio.....	281
§ 61. Ejercicio de las relaciones de poder .....	282
1. Ejercicio por actos materiales.....	282
2. La relación de poder sobre una parte importa la posesión de toda la cosa.....	283
§ 62. Conservación de la relación de poder .....	283
§ 63. Extinción de la relación de poder .....	285
1. Enunciación de las causales extintivas.....	285
2. Extinción de la cosa .....	285
3. Privación al sujeto de la relación de poder .....	285
4. Imposibilidad física perdurable de ejercer el corpus .....	286

5. Desaparición de la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida .....	286
6. Abandono de la cosa .....	287
7. Otros supuestos no incluidos en el art. 1931, Cód. Civ. y Com.....	288
§ 64. Efectos de las relaciones de poder.....	288
1. Marco legal.....	288
2. Derechos inherentes a las relaciones de poder .....	288
a) Derecho a ejercer las servidumbres reales.....	289
b) Derecho a exigir el respeto de los límites impuestos al dominio .....	289
3. Deberes inherentes a las relaciones de poder .....	290
a) “Restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla, aunque no se haya contraído obligación al efecto” .....	290
b) Cargas reales .....	291
c) Respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa .....	291
d) Respetar los límites al dominio .....	292
4. Efectos de la buena o mala fe de las relaciones de poder .....	292
a) Frutos y productos.....	292
b) Mejoras .....	294
c) Destrucción total o parcial de la cosa .....	296
5. Efectos propios de la posesión.....	297
6. Efectos propios de la tenencia .....	298

## CAPÍTULO VI

### DOMINIO - ESTRUCTURA

§ 65. Propiedad y dominio. Distinción conceptual .....	301
§ 66. Concepto de dominio .....	302
§ 67. Titular .....	303
§ 68. Objeto.....	303
§ 69. Ausencia de una definición legal abarcadora de todas las especies de dominio.....	303
§ 70. Clasificación del dominio .....	303
a) Clasificación del dominio de las personas particulares .....	303
b) Clasificación del dominio del Estado.....	305
c) El dominio de las aguas.....	306
1) El agua es una cosa .....	306
2) Marco normativo .....	307

## XXIV | DERECHOS REALES

3) Aguas públicas.....	308
4) Aguas privadas .....	311
§ 71. Caracteres del dominio.....	312
a) Absolutez .....	313
b) Exclusividad .....	316
c) Perpetuidad .....	317
§ 72. Facultades .....	318
a) Derecho de poseer .....	318
b) Facultad de exclusión.....	318
c) Facultad de usar .....	319
d) Facultad de gozar.....	319
e) Facultad de disponer .....	319
i) Disposición material .....	320
ii) Disposición jurídica .....	320
§ 73. Extensión del dominio.....	321
a) A los objetos que forman un todo con la cosa o que son sus accesorios .....	321
b) Al subsuelo y al espacio aéreo del inmueble .....	323
c) A lo construido, sembrado o plantado. Excepciones: superficie y propiedad horizontal .....	326
d) Presunción de autoría por el dueño.....	327

## CAPÍTULO VII

### MODOS ESPECIALES ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

§ 74. Nociones generales: modos generales o especiales .....	329
§ 75. Apropiación .....	329
1. Cosas apropiables .....	330
a) Cosas abandonadas .....	330
b) Los animales que son objeto de la caza .....	331
c) Los animales que son objeto de la pesca.....	332
d) Enjambres.....	333
e) El “agua pluvial que caiga en lugares públicos o corra por ellos” .....	335
2. Cosas no apropiables .....	335
§ 76. Adquisición de tesoros .....	336
1. El régimen de los tesoros en el Código Civil de Vélez.....	336
2. Concepto de tesoro .....	337

3. ¿Quién es el descubridor del tesoro? .....	338
4. El hallazgo debe ser casual .....	338
5. Derecho a buscar tesoros .....	339
6. Derechos del descubridor del tesoro.....	339
7. Los tesoros son bienes gananciales .....	340
8. Búsqueda por el propietario de un tesoro.....	340
§ 77. Régimen de las cosas perdidas.....	341
1. El régimen de las cosas perdidas no es un modo de adquisición del dominio .....	341
2. Cosa perdida. Concepto.....	341
3. Efectos del hallazgo de una cosa perdida.....	342
4. Derechos del hallador: recompensa y gastos.....	343
5. Supuesto en el que no aparece el dueño de la cosa perdida. Subasta .....	344
6. Subasta anticipada .....	344
§ 78. Transformación.....	344
1. Concepto .....	344
2. Distintas alternativas.....	345
a) Transformador de buena fe y la cosa no puede volver a su estado anterior.....	345
b) Transformador de buena fe y la cosa es reversible.....	346
c) Transformador de mala fe y la cosa no puede volver a su estado anterior.....	346
d) Transformador es de mala fe y la cosa es reversible .....	346
3. Articulación de la transformación con el régimen general de adquisición de cosas muebles.....	346
§ 79. Adesión de cosas muebles .....	347
1. Concepto .....	347
2. Requisitos de la adesión de cosas muebles .....	347
3. Atribución del dominio al dueño de la cosa de mayor valor .....	348
4. No hay cosa de mayor valor. Condominio de fuente legal.....	348
5. Unión provocada por el hecho de un tercero.....	348
§ 80. Adesión de cosas inmuebles .....	348
1. Concepto y distintos supuestos .....	348
§ 81. Aluvión .....	349
a) Caracterización y tipología .....	349
b) Requisitos para que haya aluvión por acarreo .....	349
c) Supuesto de acrecentamiento de varios inmuebles .....	350



d) Aluvión por cauce seco o por cauce abandonado .....	351
§ 82. Avulsión .....	351
§ 83. Construcción, siembra y plantación .....	353
a) Construcción, siembra o plantación de buena fe, con materiales ajenos en inmueble propio .....	354
b) Construcción, siembra o plantación de mala fe, con materiales ajenos en inmueble propio .....	354
c) Construcción, siembra o plantación de buena fe con materiales propios en un inmueble ajeno .....	355
d) Construcción, siembra o plantación de mala fe con materiales propios en un inmueble ajeno.....	356
e) Construcción, siembra o plantación con materiales ajenos en un inmueble ajeno.....	357
f) Mala fe del constructor, sembrador o plantador en terreno ajeno y del dueño del inmueble en el que se realiza la construcción, siembra o plantación.....	358
§ 84. Invasión de inmueble colindante .....	359
a) Invasor de buena fe y propietario invadido de mala fe .....	361
b) Invasor de buena fe y propietario invadido de buena fe .....	362
c) Invasor de mala fe y propietario invadido de buena fe .....	362
d) Invasor de mala fe y propietario invadido de mala fe.....	362

## CAPÍTULO VIII

### DOMINIO IMPERFECTO

I. Nociones generales.....	363
§ 85. Concepto de dominio imperfecto .....	363
§ 86. Supuestos de dominio imperfecto .....	363
§ 87. Dominio revocable.....	364
1. Definición legal .....	364
2. Plazo o condición resolutorios .....	364
3. Dominio revocable sujeto a plazo resolutorio .....	365
4. Dominio revocable sujeto a condición resolutoria .....	366
a) Condiciones resolutorias con fuente en la disposición voluntaria .....	366
b) Condiciones resolutorias de fuente legal .....	367
5. Facultades del titular del dominio revocable .....	367
6. Efectos de la revocación del dominio .....	368
a) Cosas registrables .....	368

b) Cosas no registrables .....	369
7. Publicidad de las condiciones o plazos resolutorios y de la resolución del dominio revocable .....	370
8. Readquisición del dominio por el anterior propietario .....	372
§ 88. Dominio fiduciario .....	373
1. Definición legal .....	373
2. Ubicación metodológica en el Cód. Civ. y Com.....	373
3. El fideicomiso.....	373
a) Concepto y antecedentes.....	374
b) Fuente y finalidades del fideicomiso .....	376
c) Duración.....	378
d) El fideicomiso y las normas de orden público.....	378
e) Esquema de la figura .....	379
4. Objeto del dominio fiduciario .....	379
5. Titular del dominio fiduciario .....	379
6. La cosa fideicomitida ingresa a un patrimonio separado .....	380
7. Forma del título, adquisición y oponibilidad.....	380
8. Bienes incorporados durante la vigencia del fideicomiso. Subrogación real.....	381
9. Duración del dominio fiduciario .....	382
10. Condición o plazo resolutorios .....	382
11. Facultades del dueño fiduciario respecto de la cosa .....	383
12. Límite a la facultad de disposición .....	384
13. Prohibición al fiduciario.....	385
14. Extinción del dominio fiduciario y efectos.....	386
§ 89. Dominio desmembrado .....	387
1. Concepto de dominio desmembrado .....	387
2. Derechos reales que desmembran el dominio .....	387
3. Dominio desmembrado y carácter de absolutez .....	387
4. Grados de desmembramiento.....	387

## CAPÍTULO IX

### LÍMITES AL DOMINIO

I. Nociones generales.....	389
§ 90. Concepto.....	389
§ 91. Extensión del régimen a los restantes derechos reales que se ejercen por la posesión y a las relaciones de poder .....	390

## XXVIII ■ DERECHOS REALES

§ 92. Clasificación y marco legal .....	390
a) Límites establecidos en interés público .....	390
b) Límites establecidos por relaciones de vecindad .....	391
§ 93. Fundamento .....	392
§ 94. Caracteres de los límites. Diferencia con la servidumbre .....	392
a) Alcance normal .....	392
b) Fuente legal.....	392
c) Reciprocidad .....	393
d) Contenido.....	393
e) No es indemnizable .....	393
f) No requiere registraci3n .....	394
§ 95. El límite como presunci3n <i>iuris tantum</i> de daño en las relaciones de vecindad .....	394
§ 96. Límites en interés público establecidos por el derecho administrativo .....	394
§ 97. Límites en interés público establecidos por el C3digo Civil y Comercial .....	395
a) Enunciaci3n .....	395
§ 98. N3mero cerrado.....	395
§ 99. Cl3usulas de inenajenabilidad .....	396
1. Denominaci3n y marco legal.....	396
2. Fundamento.....	396
3. Las cl3usulas se aplican tanto a cosas inmuebles como a cosas muebles.....	396
4. Extensi3n de la regla a otros derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia .....	397
5. Cl3usulas de inenajenabilidad establecidas en los actos a t3tulo oneroso.....	397
6. Cl3usulas de inenajenabilidad establecidas en los actos a t3tulo gratuito.....	399
7. Cuesti3n de la ejecuci3n de la cosa por los acreedores .....	401
§ 100. Cl3usulas de indivisi3n en el condominio o en la comunidad hereditaria .....	401
§ 101. Camino de sirga .....	402
1. Diseño legal .....	402
2. Origen hist3rico .....	402
3. Fundamento.....	403
4. Denominaci3n.....	403

5. Naturaleza jurídica .....	403
6. Dimensión.....	404
7. Cursos de agua con relación con los cuales existe el límite .....	404
8. Alcance del límite en relación con las facultades del dueño .....	405
9. No es indemnizable .....	405
10. Legitimación para exigir el cumplimiento del camino de sirga.....	405
§ 102. Vivienda. Remisión .....	405
§ 103. Límites establecidos por relaciones de vecindad. Nociones generales y marco legal .....	406
§ 104. Inmisiones.....	406
1. Norma aplicable y sus antecedentes .....	406
2. Parámetros legales.....	407
a) Normal tolerancia.....	407
b) Condiciones del lugar .....	408
c) Intrascendencia de la autorización administrativa .....	408
d) Uso regular de la propiedad.....	409
e) Prioridad en el uso .....	409
f) Interés general y las exigencias de la producción.....	410
g) Las circunstancias del caso.....	411
3. Legitimación activa y pasiva .....	413
4. Prescripción liberatoria .....	413
§ 105. Obstáculo al curso de las aguas.....	414
§ 106. Recepción de agua, arena y piedras.....	415
§ 107. Instalaciones provisorias y paso a personas que trabajan en una obra .....	415
§ 108. Vistas y luces.....	416
1. Diseño legal .....	416
2. Vistas .....	417
3. Luces .....	417
4. Fundamento de las vistas y luces .....	418
5. Excepción a las distancias mínimas de las vistas y luces .....	418
6. Legitimación para reclamar el cumplimiento del límite .....	418
7. Privación de luces o vistas .....	418
§ 109. Árboles, arbustos u otras plantas .....	419

## CAPÍTULO X

## CONDOMINIO. (PRIMERA PARTE)

I. Nociones generales.....	421
§ 110. Concepto.....	421
§ 111. Definición legal .....	421
§ 112. Caracteres .....	422
a) Pluralidad de titulares .....	422
b) El objeto es una cosa.....	422
c) La parte indivisa. Presunción de igualdad.....	423
§ 113. Naturaleza jurídica: derecho real autónomo.....	424
§ 114. Constitución.....	425
§ 115. Clases.....	427
§ 116. Aplicación subsidiaria de las normas del dominio .....	428
§ 117. Aplicación subsidiaria de las normas del condominio a otras especies de comunidades.....	428
§ 118. Facultades de los condóminos. Distinción preliminar .....	429
§ 119. Facultades con relación a la parte indivisa.....	429
1. Principio general: amplia disposición jurídica .....	429
2. Renuncia a la parte indivisa .....	429
3. Usufructo .....	430
4. Hipoteca .....	430
5. Uso .....	431
6. Habitación .....	431
7. Prenda.....	432
8. Prenda con registro .....	432
9. Anticresis .....	432
10. Derechos personales: locación y comodato .....	433
11. Servidumbre.....	433
12. Otros derechos reales prohibidos sobre la parte indivisa .....	433
§ 120. Derechos de los acreedores sobre la parte indivisa.....	434
§ 121. Facultades sobre toda la cosa .....	434
1. Uso y goce de la cosa común.....	434
2. Actos de disposición sobre la cosa común. Regla de la conformidad unánime .....	437
§ 122. Obligaciones de los condóminos entre sí .....	439

1. Marco legal.....	439
2. Mejoras necesarias .....	439
3. Mejoras útiles .....	440
4. Mejora de mero mantenimiento .....	440
5. Caracteres de la obligación de contribuir con los gastos.....	441
a) Fuente legal.....	441
b) Medida de la contribución.....	441
c) El abandono no libera al condómino deudor .....	442
d) Mora automática .....	442
e) Derechos del condómino acreedor.....	442
§ 123. Obligaciones de los condóminos con relación a terceros .....	442
1. Marco legal.....	442
2. Deudas contraídas por un solo condómino .....	443
3. Deudas contraídas por todos los condóminos .....	444
§ 124. Administración de la cosa común.....	445
1. Imposibilidad de uso y goce en común .....	445
2. Asamblea de condóminos.....	445
a) Convocatoria .....	446
b) Quórum.....	446
c) Mayoría necesaria. Cómputo .....	447
§ 125. Contenido de la decisión asamblearia.....	448
a) Dar la cosa en administración .....	448
b) Alquilar la cosa .....	448
§ 126. Frutos.....	449
§ 127. Extinción del condominio .....	449
1. Modos generales .....	449
2. Modo especial: partición .....	450
§ 128. Partición.....	450
1. Concepto .....	450
2. Acción de partición .....	450
a) Naturaleza real o personal .....	451
b) Imprescriptibilidad .....	452
c) Competencia territorial .....	452
3. Reglas aplicables a la partición .....	452
4. Clases de partición .....	452
5. Partición privada, judicial o mixta .....	453
6. Partición por licitación, en especie o por venta.....	454

a) Licitación .....	454
b) Adjudicación en especie .....	454
c) Venta .....	455
7. Partición total o parcial.....	455
8. Efecto declarativo de la partición .....	455
9. Adquisición por un condómino.....	456

## CAPÍTULO XI

### CONDOMINIO. (SEGUNDA PARTE)

I. Condominio con indivisión forzosa. Nociones generales.....	459
§ 129. Concepto.....	459
§ 130. Clasificación de la indivisión forzosa según su duración.....	459
a) Indivisión forzosa temporaria .....	459
b) Indivisión forzosa perdurable.....	459
§ 131. Clasificación de la indivisión forzosa según su fuente .....	459
a) La ley .....	460
b) La convención.....	460
c) La sentencia judicial .....	460
§ 132. Aplicación de las “disposiciones generales” y “administración”..	460
§ 133. Indivisiones forzosas en la comunidad hereditaria.....	460
II. Condominios de indivisión forzosa temporaria.....	460
§ 134. Convenio de suspensión de la partición.....	460
a) Fuente .....	461
b) Plazo máximo decenal .....	461
c) Renovación .....	462
§ 135. División nociva .....	462
a) Hipótesis de hecho .....	462
b) La división nociva en el Código Civil.....	463
c) La nocividad en el art. 2001, Cód. Civ. y Com.....	464
d) Plazo máximo .....	465
e) Fuente .....	465
§ 136. Partición anticipada .....	465
a) Ámbito de aplicación .....	465
b) Legitimación activa.....	465
c) Publicidad de la indivisión y de su cese.....	466
§ 137. Condominio fiduciario de indivisión forzosa.....	466

a) Fuente legal.....	467
b) Plazo .....	467
c) Responsabilidad de los condóminos fiduciarios.....	467
d) Actos de disposición de los condóminos fiduciarios .....	467
§ 138. Indivisiones forzosas temporarias en la comunidad hereditaria ...	467
a) Indivisión impuesta por el testador .....	468
b) Indivisión pactada por los herederos .....	469
c) Indivisión impuesta por el/la cónyuge supérstite.....	469
d) Indivisión impuesta por un heredero .....	471
III. Condominios con indivisión forzosa perdurable.....	471
§ 139. Condominio de cosas indispensables.....	471
1. Definición .....	471
2. Requisitos .....	471
3. Fuente legal.....	472
4. Duración de la indivisión .....	472
5. Uso de la cosa común.....	472
§ 140. Condominio de muros, cercos y fosos .....	473
I. Nociones generales.....	473
§ 141. Aclaraciones iniciales .....	473
§ 142. Clasificación de los muros.....	474
§ 143. Clasificación de los muros según el emplazamiento físico.....	474
§ 144. Clasificación de los muros según su titularidad .....	475
§ 145. Clasificación de los muros según su extensión vertical.....	476
II. Medianería urbana .....	476
§ 146. El cerramiento forzoso como derecho y como obligación.....	476
§ 147. Legitimados activos para exigir la obligación de cerramiento.....	477
§ 148. Legitimación pasiva en la obligación de encerramiento .....	477
§ 149. Requisitos constructivos del muro de cerramiento forzoso .....	477
§ 150. Emplazamiento del muro de cerramiento .....	478
§ 151. Nacimiento del condominio sobre el muro de cerramiento.....	478
§ 152. Nacimiento del condominio sobre el muro de elevación.....	479
§ 153. Obligación de contribuir a los gastos de construcción. Abdicación.....	479
§ 154. Prescripción liberatoria de la acción por cobro de medianería.....	480
§ 155. Alcance de la obligación.....	480



## XXXIV ■ DERECHOS REALES

§ 156. Valor de la medianería .....	481
§ 157. Caso especial de la pared próxima .....	482
§ 158. Facultades materiales respecto de la pared medianera .....	484
§ 159. Mejoras.....	487
§ 160. Abdicación de la medianería .....	488
III. Medianería rural.....	490
§ 161. Ámbito geográfico.....	490
§ 162. Aplicación subsidiaria de las reglas de medianería urbana.....	490
§ 163. Legitimados para el cerramiento .....	490
§ 164. Requisitos del elemento divisorio y ubicación .....	490
§ 165. El cerramiento es siempre medianero .....	491
§ 166. Obligación de contribuir .....	491
§ 167. Valor de la medianería .....	492
§ 168. Prescripción liberatoria de la acción.....	492
§ 169. Quid de la abdicación .....	492
IV. Condominio de árboles y arbustos.....	493
§ 170. Árboles y arbustos medianeros.....	493
§ 171. Remoción del árbol o arbusto .....	493
§ 172. Reemplazo .....	493

## CAPÍTULO XII

### PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 173. Definición legal .....	495
§ 174. Derecho real autónomo.....	495
§ 175. La propiedad horizontal en la clasificación general de los derechos reales.....	496
§ 176. Objeto: inmueble propio determinado en la unidad funcional.....	496
§ 177. Facultades .....	498
a) Facultad de uso .....	498
b) Facultad de goce .....	498
c) Facultad de disposición jurídica .....	498
d) Facultad de disposición material .....	499
§ 178. Inseparabilidad de cosas y partes propias y comunes y de los derechos sobre estas .....	499

§ 179. Antecedentes .....	499
§ 180. Constitución.....	500
§ 181. Adquisición del derecho real .....	501
a) Adquisición derivada por actos entre vivos .....	501
b) Adquisición derivada por causa de muerte.....	502
c) Adquisiciones legales .....	502
d) Adquisiciones originarias .....	503
e) Adquisición por disposición judicial.....	503
§ 182. Reglamento .....	503
1. Naturaleza jurídica .....	504
2. Contenido .....	505
3. Reforma .....	506
§ 183. La unidad funcional y sus componentes .....	508
§ 184. Cosas y partes comunes.....	509
1. Concepto .....	509
2. Cosas y partes comunes de todas o de solamente algunas unidades funcionales.....	509
3. Cosas y partes comunes determinadas en el reglamento .....	509
4. Cosas o partes comunes de uso común o de uso exclusivo .....	509
5. Utilización de las cosas y partes comunes .....	510
6. Presunción de comunidad .....	510
7. Cosas y partes necesariamente comunes.....	510
a) Terreno .....	511
b) Pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior .....	512
c) Techos, azoteas, terrazas y patios solares .....	512
d) Cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensa- bles para mantener la seguridad.....	512
e) Locales e instalaciones de los servicios centrales.....	513
f) Cañerías que conducen fluidos o energía en toda su exten- sión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional .....	513
g) Vivienda para alojamiento del/la encargado/a .....	513
h) Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas .....	514
i) Muros exteriores y muros divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes .....	514
j) Instalaciones necesarias para el acceso y circulación de per- sonas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la	

unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.....	514
k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común .....	515
l) Locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio .....	515
8. Cosas y partes comunes no indispensables .....	515
§ 185. Cosas y partes propias.....	516
§ 186. Consorcio.....	516
1. El consorcio como persona jurídica.....	517
2. Atributos de la personalidad jurídica del consorcio.....	517
a) Nombre .....	518
b) Domicilio.....	518
c) Patrimonio .....	518
d) Capacidad jurídica.....	519
3. Los consorcios de hecho.....	520
4. Los subconsorcios .....	521
5. Extinción .....	521
§ 187. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio	522
§ 188. Facultades jurídicas de los propietarios .....	524
§ 189. Facultades materiales del propietario .....	525
a) Facultades materiales sobre las cosas y partes comunes.....	525
b) Facultades materiales sobre las cosas y partes propias .....	525
§ 190. Obligaciones de los propietarios.....	526
a) “Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay” .....	526
b) “Conservar en buen estado su unidad funcional” .....	526
c) “Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa” .....	526
d) “Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay” .....	527
e) “Permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación” .....	527
f) “Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional” .....	528
§ 191. Las expensas en la propiedad horizontal: privativas o comunes ..	528

§ 192. Las expensas comunes ordinarias o extraordinarias .....	528
a) Expensas ordinarias .....	528
b) Expensas extraordinarias .....	529
§ 193. Crédito por expensas comunes .....	529
1. Plazo para su pago .....	529
2. Título ejecutivo .....	530
3. Legitimación activa .....	531
4. Legitimación pasiva .....	531
5. Prohibición de liberación por abandono .....	531
6. Defensas.....	532
7. Prescripción liberatoria .....	532
8. Privilegio.....	532
§ 194. Prohibiciones de los propietarios.....	533
a) “Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal” .....	533
b) “Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia” .....	534
c) “Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble” .....	534
d) “Depositarse cosas peligrosas o perjudiciales” .....	535
§ 195. Infracciones. Régimen de sanciones.....	535
1. Objeto de la acción .....	535
2. Legitimación activa .....	536
3. Legitimación pasiva .....	536
4. Procedimiento .....	537
5. Subsistencia de otras acciones .....	537
§ 196. Modificaciones materiales en cosas o partes comunes o bienes del consorcio .....	537
1. Mejoras u obras nuevas que requieren mayoría absoluta de la asamblea.....	537
a) Principio general.....	538
b) Mejoras excluidas.....	538
c) Ámbito: mejoras útiles que no gravitan o modifican la estructura del inmueble de una manera sustancial.....	538
d) Acción judicial.....	539
2. Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad.....	540
a) Mejora u obra nueva en partes o cosas comunes en interés de todos los propietarios .....	540

b) Mejora u obra nueva en partes o cosas comunes en interés particular.....	540
3. Reparaciones urgentes.....	541
4. Graves deterioros o destrucción del edificio .....	542
§ 197. Asamblea .....	543
1. Concepto .....	543
2. Facultades.....	544
a) “Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal” (art. 2058, inc. a).....	544
b) “Las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto” (art. 2058, inc. b) .....	544
c) “Las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio” (art. 2058, inc. c) .....	545
d) “Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere” .....	545
3. Clases de asambleas .....	545
4. Convocatoria .....	546
a) Legitimado para convocar .....	546
b) Forma de la convocatoria .....	546
c) Orden del día .....	546
d) Asamblea autoconvocada .....	547
5. Quórum .....	547
6. Legitimados para asistir a la asamblea .....	548
7. Autoridades de la asamblea.....	549
8. Mayorías y cómputo .....	550
a) Regla general: mayoría absoluta. Cómputo.....	550
b) Mayorías especiales .....	551
c) Conformidad expresa del titular interesado.....	551
d) Mecanismo de adhesión tácita (art. 2060, segundo párr.) ....	552
9. Actas .....	552
10. Nulidad de las decisiones asamblearias .....	553
a) Nulidad absoluta .....	553
b) Nulidad relativa. Legitimación activa y pasiva.....	553
c) Caducidad de la acción de nulidad.....	554

11. Asamblea judicial.....	554
12. Validez de decisiones unánimes sin asamblea .....	555
§ 198. El/la administrador/a.....	556
1. Concepto .....	556
2. Requisitos para ser administrador/a .....	556
3. Designación y remoción .....	557
4. Duración.....	558
5. Retribución .....	559
6. Obligaciones .....	559
a) “Convocar a la asamblea y redactar el orden del día” .....	560
b) “Ejecutar las decisiones de la asamblea” .....	560
c) “Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales” .....	560
d) “Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios” .....	560
e) “Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal” .....	561
f) “Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto” .....	561
g) “Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria” .....	561
h) “Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir” .....	562
i) “Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones” .....	562
j) “En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas” .....	562

k) “Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio” .....	563
l) “A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes” .....	563
m) “Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal” .....	563
7. Acreditación de la personería por el/la administrador/a .....	564
§ 199. Consejo de propietarios.....	564
§ 200. Extinción de la propiedad horizontal. Modos especiales .....	565
a) Desafectación voluntaria .....	565
b) Reducción a un único propietario .....	566
§ 201. Prehorizontalidad.....	566

### CAPÍTULO XIII

#### CONJUNTOS INMOBILIARIOS

§ 202. Denominación. Aclaración previa .....	571
§ 203. Concepto de los conjuntos inmobiliarios.....	572
a) Descripción del objeto y no del derecho real .....	572
b) Conjuntos inmobiliarios nominados o innominados. Emplazamiento .....	573
c) Características.....	574
d) Normas administrativas locales .....	576
e) Impacto social .....	577
§ 204. Naturaleza jurídica del derecho de los propietarios .....	578
1. Encuadre legal previo a la vigencia del Cód. Civ. y Com. ....	578
a) Derechos reales .....	578
b) Combinación de derechos reales y personales .....	580
c) Derechos personales.....	581
2. Las propuestas de reforma legislativa .....	581
3. La naturaleza del derecho en el Código Civil y Comercial. Especie del derecho real de propiedad horizontal .....	583

§ 205. Objeto del derecho real .....	585
a) La unidad funcional.....	585
b) Cosas y partes comunes .....	585
c) Cosas y partes privativas .....	586
d) Presunción de comunidad .....	586
§ 206. Adquisición del derecho real .....	586
§ 207. Facultades de los propietarios .....	587
1. Reglas generales .....	587
2. Límites legales o reglamentarios.....	588
3. Cesión del uso y goce de la unidad funcional .....	588
4. Uso y goce por el grupo familiar y régimen de invitados .....	589
5. Usuarios no propietarios .....	589
6. Límites a la transmisión de unidades funcionales. Límites. Preferencia. Quid del derecho de admisión .....	591
§ 208. Obligaciones de los propietarios.....	593
a) Gastos .....	593
b) Otras obligaciones.....	594
c) Crédito por gastos comunes .....	594
d) Otras obligaciones .....	594
§ 209. Servidumbres u otros derechos reales .....	594
a) Servidumbres u otros derechos reales que graven las unidades funcionales del conjunto inmobiliario .....	595
b) Servidumbres u otros derechos reales entre distintos conjuntos inmobiliarios.....	595
§ 210. Régimen disciplinario.....	595
§ 211. Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la vigencia del Código Civil y Comercial .....	596

## CAPÍTULO XIV

### TIEMPO COMPARTIDO

§ 212. Antecedentes .....	601
§ 213. Encuadre anterior a la vigencia del Código Civil y Comercial .....	602
a) Derechos personales o reales .....	602
b) La ley 26.356.....	603
c) Debate previo a la sanción del Código Civil y Comercial .....	604
§ 214. Régimen del Código Civil y Comercial.....	605
a) Crítica metodológica .....	605



## XLII ■ DERECHOS REALES

b) Realidad negocial que regula .....	605
c) Imprecisiones .....	606
§ 215. Denominación.....	606
§ 216. Opción entre los derechos personales y los reales.....	606
§ 217. Derecho real de tiempo compartido .....	609
§ 218. Derecho real autónomo.....	609
§ 219. Definición del derecho real.....	610
§ 220. Objeto.....	610
§ 221. Posiciones jurídicas del negocio de tiempo compartido .....	611
a) El propietario.....	611
b) El emprendedor .....	611
c) El comercializador.....	612
d) El administrador .....	612
e) El usuario.....	612
§ 222. Relación de consumo .....	612
§ 223. Contenido del derecho real. Facultades del titular usuario .....	613
a) Uso y goce.....	613
b) Disposición jurídica .....	614
§ 224. Caracterización del derecho .....	614
a) Derecho real sobre cosa ajena .....	614
b) Derechos real principal (art. 1889) .....	615
c) Derecho real sobre cosa o bien registrable o no registrable (art. 1890) .....	615
d) Derecho real que se ejerce por la posesión (art. 1891).....	615
§ 225. Adquisición del derecho real .....	615
1. Afectación.....	616
2. Legitimación .....	616
3. Condiciones del objeto para ser afectado .....	617
4. Condiciones personales .....	617
5. Contenido del acto de afectación .....	617
6. Publicidad del acto de afectación .....	617
7. Efectos de la inscripción del instrumento de afectación.....	618
8. Título y modo suficientes .....	619
9. Publicidad suficiente del título de adquisición del derecho real.....	619
§ 226. Duración.....	620
§ 227. Reglamento de uso.....	620

§ 228. Deberes del emprendedor .....	621
§ 229. Deberes de los usuarios .....	622
§ 230. Administrador. Solidaridad. Deberes .....	623
§ 231. Título ejecutivo para el cobro de los gastos del sistema .....	625
§ 232. Extinción del derecho real .....	626

## CAPÍTULO XV

### CEMENTERIO PRIVADO

I. Nociones generales.....	627
§ 233. El culto a los muertos.....	627
§ 234. Los cementerios.....	629
II. Cementerios públicos.....	631
§ 235. Concepto y marco normativo.....	631
§ 236. Debates sobre la naturaleza jurídica .....	632
§ 237. Adquisición por prescripción adquisitiva.....	633
§ 238. Sepulcros en condominio.....	633
§ 239. Embargo y ejecución .....	634
III. Cementerio privado (derecho real de sepultura).....	634
§ 240. Concepto de cementerio privado .....	634
§ 241. Antecedentes .....	634
§ 242. Encuadre jurídico previo al Código Civil y Comercial.....	635
§ 243. Derecho real autónomo.....	637
§ 244. Denominación.....	637
§ 245. Caracterización legal.....	638
§ 246. Objeto.....	638
§ 247. Inembargabilidad del objeto. Excepciones.....	638
§ 248. Naturaleza .....	639
§ 249. Requisitos condicionantes de la constitución del derecho real ....	642
1) Afectación.....	642
a) Legitimación .....	642
b) Inmueble afectable .....	642
c) Forma y requisitos .....	643
d) Registración. Oponibilidad .....	643

## XLIV ■ DERECHOS REALES

e) Efectos .....	643
§ 250. Reglamento de administración y uso .....	643
§ 251. Constitución del derecho real de sepultura .....	644
§ 252. Facultades del titular del derecho real de sepultura .....	644
1) Uso y goce .....	644
2) Disposición material .....	645
3) Disposición jurídica .....	645
4) Defensa .....	645
§ 253. Deberes del titular del derecho de sepultura .....	645
§ 254. Dirección y administración del cementerio .....	645
§ 255. El administrador como representante orgánico de la persona jurídica “consorcio de cementerio privado” .....	646
§ 256. Asamblea de titulares del derecho real de sepultura.....	646
§ 257. Cementerios privados constituidos con anterioridad al Código Civil y Comercial .....	647
§ 258. Normas de policía mortuoria .....	648
§ 259. Relación de consumo .....	648
§ 260. Extinción del derecho real.....	648

## CAPÍTULO XVI

### SUPERFICIE

I. Nociones generales.....	651
§ 261. Concepto genérico.....	651
§ 262. Suspensión del principio de la accesión .....	652
§ 263. Origen histórico .....	653
§ 264. El Código Civil de Vélez.....	654
§ 265. Algunas manifestaciones de incipiente superficie posteriores al Código Civil de Vélez.....	655
§ 266. La doctrina nacional y las propuestas de reforma legislativas de las postrimerías del siglo XX.....	656
§ 267. La ley 25.509, derogada por el art. 3º, ley 26.694.....	658
II. La superficie en el Código Civil y Comercial.....	659
§ 268. Definición legal .....	659
§ 269. Caracterización .....	659

a) Derecho real.....	659
b) Mixto: sobre cosa ajena y sobre cosa propia.....	659
c) Principal y que se ejerce por la posesión.....	660
d) Derecho real sobre objeto registrable.....	660
e) Temporario.....	660
f) Fines amplios.....	661
g) Transmisible.....	661
h) Coexiste con la propiedad separada del suelo.....	661
§ 270. Objeto.....	661
a) Objeto inmobiliario en sus dos manifestaciones.....	661
b) Proyección al espacio aéreo o subsuelo.....	662
c) Extensión a sectores útiles.....	662
§ 271. Los inmuebles de dominio público del Estado como objeto.....	663
§ 272. Finalidad.....	663
§ 273. Duración.....	664
1. Plazos máximos.....	664
a) Cincuenta años para plantación o forestación.....	665
b) Setenta años para construcciones.....	666
2. Cómputo del plazo máximo.....	666
3. Plazos convenidos en exceso del máximo legal u omisión de previsión de plazo.....	667
a) Plazo en exceso del máximo legal. Adecuación temporal.....	667
b) Omisión de plazo.....	667
4. Ausencia de plazos mínimos.....	667
5. Cuestión de la renovación del plazo.....	668
§ 274. Legitimación para constituir superficie.....	669
a) Titular del dominio.....	669
b) Condóminos.....	669
c) Titulares de propiedad horizontal.....	669
§ 275. Constitución del derecho real.....	670
1. Precisiones conceptuales previas.....	670
2. Fuente.....	671
a) El contrato oneroso o gratuito.....	671
b) Prescripción adquisitiva breve.....	672
c) Quid del testamento como fuente.....	673
d) Adquisición legal.....	674
3. Transmisibilidad del derecho.....	674

§ 276. Facultades del superficiario .....	675
1. Uso y goce.....	675
2. Disposición material .....	675
3. Disposición jurídica .....	676
a) Enajenación .....	676
b) Derechos reales de garantía .....	676
c) Afectación al régimen de la propiedad horizontal.....	677
d) Usufructo.....	678
e) Renuncia o abandono .....	678
§ 277. Límites al derecho del superficiario .....	678
§ 278. Facultades del propietario del inmueble .....	679
§ 279. Subsistencia y transmisión de las obligaciones del superficiario ...	681
a) Transmisión de las obligaciones .....	681
b) Renuncia, desuso o abandono.....	682
§ 280. Extinción.....	683
a) Renuncia expresa .....	683
b) Vencimiento del plazo convenido o del máximo legal .....	684
c) Cumplimiento de la condición resolutoria .....	684
d) Consolidación.....	684
e) No uso o desuso .....	685
f) La destrucción de lo plantado o edificado no produce por sí misma la extinción del derecho real .....	686
§ 281. Efectos de la extinción.....	686
1. Reanudación del principio de la accesión .....	686
2. Recuperación del uso, goce y disposición jurídica de la superficie del inmueble .....	687
3. Derechos reales o personales constituidos por el superficiario .....	687
a) Extinción por cumplimiento del plazo convencional o legal.	688
b) Extinción antes del cumplimiento del plazo convencional o legal.....	688
4. Indemnización al superficiario.....	689
a) Derecho a la indemnización, salvo pacto en contrario.....	689
b) Quantum indemnizatorio .....	689
c) Derecho de retención .....	690

CAPÍTULO XVII

USUFRUCTO

§ 282. Nociones generales.....	691
§ 283. Definición legal .....	692
§ 284. Caracterización del usufructo.....	693
a) Derecho real.....	693
b) Derecho real sobre objeto ajeno.....	693
c) Derecho real principal que se ejerce por la posesión .....	693
d) Límite esencial: “sin alterar su sustancia” .....	693
e) Derecho real vitalicio y temporario .....	694
f) Intransmisible por causa de muerte.....	695
g) Transmisible por actos entre vivos.....	695
§ 285. Diferencias entre el usufructo y la locación .....	695
§ 286. Objeto.....	697
a) “Cosa no fungible” .....	697
b) “[U]n derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé” .....	697
c) “[C]osa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales” ....	697
d) “[E]l todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario” .....	697
e) Ejercicio .....	698
f) Usufructo minero.....	698
§ 287. Legitimación para constituir usufructo.....	698
a) Dominio.....	699
b) Condominio.....	699
c) Propiedad horizontal.....	699
d) Superficie .....	699
e) Quid del tiempo compartido .....	700
§ 288. Titularidad del usufructo.....	700
1. Sujeto titular .....	700
2. Prohibición de constitución sucesiva .....	700
3. Constitución conjunta y simultánea a favor de dos o más personas. Derecho de acrecer.....	701
§ 289. Constitución del usufructo .....	702
1. Fuentes permitidas .....	702
a) Contrato .....	702
b) Testamento .....	703

## XLVIII ■ DERECHOS REALES

c) Prescripción adquisitiva .....	703
d) Adquisición legal .....	703
e) Diferentes hipótesis de constitución.....	704
f) Prohibición de constitución judicial.....	704
2. Presunción de onerosidad.....	704
3. Modalidades. Prohibición del plazo o la condición suspensiva.....	705
§ 290. Situación previa a la constitución del usufructo.....	706
1. Inventario y estado del objeto del usufructo .....	706
a) Concepto e importancia .....	707
b) Realización facultativa u obligatoria.....	708
c) Garantía suficiente .....	709
§ 291. Duración .....	709
1. Persona humana usufructuaria.....	710
a) Usufructo sin plazo .....	710
b) Usufructo sujeto a plazo .....	710
2. Persona jurídica usufructuaria.....	711
§ 292. Derechos del usufructuario.....	711
1. Frutos .....	711
2. Productos.....	712
3. Acrecentamientos naturales.....	712
4. Facultades de disposición jurídica .....	712
a) Transmisión del derecho de usufructo por actos entre vivos.	713
b) Ejecución por los acreedores .....	714
c) Afectación al régimen de protección de la vivienda .....	714
d) Derechos reales y personales .....	714
e) Mejoras facultativas.....	715
§ 293. Deberes del usufructuario.....	716
1. Destino. Guarda y conservación.....	716
2. Mejoras obligatorias .....	717
a) Mejoras de mero mantenimiento.....	717
b) Mejoras necesarias.....	717
c) Mejoras originadas por culpa del usufructuario .....	718
3. Pago de las mejoras por mora en recibir el objeto .....	718
4. Tributos y expensas comunes .....	719
5. Comunicación al nudo propietario.....	719
6. Restitución del objeto .....	720
§ 294. Derechos y deberes del nudo propietario.....	720
1. Facultad de disposición jurídica .....	721

2. Facultades de disposición material .....	721
3. Deber de no turbar el uso y goce del usufructuario .....	721
§ 295. Extinción del usufructo .....	722
1. Modos generales .....	722
a) Destrucción total del objeto .....	722
b) Abandono .....	723
c) Consolidación .....	723
d) Sentencia en proceso de extinción de dominio .....	723
2. Modos especiales .....	723
a) Cumplimiento del plazo o condición resolutoria .....	723
b) Fallecimiento o extinción .....	723
c) Fenecimiento del plazo máximo legal .....	724
d) No uso .....	724
e) Uso abusivo y alteración de la sustancia comprobada judicialmente .....	724
f) Resolución por incumplimiento .....	725
g) Revocación en los contratos gratuitos .....	725
h) Por opción de los herederos legitimarios en el legado de usufructo .....	725
i) Resolución del derecho del nudo propietario .....	726
§ 296. Efectos de la extinción del usufructo .....	726

## CAPÍTULO XVIII

### USO

§ 297. Antecedentes históricos .....	727
§ 298. Concepto .....	728
§ 299. Usufructo y uso .....	729
§ 300. Aplicación de las reglas del usufructo. Excepciones .....	730
a) Titular .....	730
b) Objeto .....	730
c) Disposición jurídica .....	730
d) Ejecución por los acreedores .....	730
§ 301. Caracterización del derecho real .....	730
§ 302. Titular: persona humana .....	731
§ 303. Objeto .....	731
§ 304. Duración .....	731



## L | DERECHOS REALES

§ 305. Intransmisibilidad hereditaria.....	731
§ 306. Facultades de usuario.....	731
a) Uso y goce.....	731
b) Derechos personales.....	732
§ 307. Transmisibilidad por actos entre vivos .....	732
§ 308. Derechos de los acreedores del usuario.....	733
§ 309. Aclaraciones finales .....	734

## CAPÍTULO XIX

### HABITACIÓN

§ 310. Concepto.....	735
§ 311. Caracterización .....	735
1. Derecho real autónomo.....	735
2. Derecho real sobre cosa ajena .....	735
3. Derecho real inmobiliario .....	736
4. Derecho real principal y que se ejerce por la posesión .....	736
5. Contenido .....	736
6. Derecho real temporario y vitalicio .....	736
7. Titular: persona humana .....	737
8. Intransmisibilidad entre vivos y por causa de muerte .....	737
9. Derecho real inejecutable por lo acreedores .....	737
10. Admite cotitularidad .....	737
11. Derecho real con definido cariz alimentario .....	737
§ 312. Aplicación de las reglas del uso. Excepciones .....	737
a) Objeto.....	738
b) Goce .....	738
c) Disposición jurídica.....	738
d) Transmisión por actos entre vivos .....	738
e) Ejecución por los acreedores .....	739
§ 313. Tributos y reparaciones .....	739
§ 314. El derecho real de habitación en el ámbito familiar .....	739
§ 315. Habitación del cónyuge supérstite .....	739
1. El derecho en el Código Civil derogado .....	739
2. Regulación legal del Código Civil y Comercial.....	740
a) Fin tuitivo .....	740
b) Fuente legal. Implicancias .....	741

c) Requisitos del inmueble .....	741
d) Caracteres: vitalicio y gratuito .....	742
e) Inoponibilidad a los acreedores del causante .....	742
f) Extinción .....	742
§ 316. Habitación del conviviente supérstite .....	743
a) Fin tuitivo .....	743
b) Fuente legal.....	743
c) Requisitos .....	743
d) Caracteres: bienal y gratuito .....	744
e) Inoponibilidad a los acreedores del causante .....	744
f) Extinción .....	744

## CAPÍTULO XX

### SERVIDUMBRE

§ 317. Definición.....	745
§ 318. Diferencia con la servidumbre administrativa.....	746
§ 319. Denominación del derecho real .....	746
§ 320. Objeto.....	747
1. Totalidad o una parte material del inmueble .....	747
2. Inmueble ajeno: quid del inmueble en condominio.....	747
3. No es indispensable que los inmuebles “se toquen” (art. 2165) ....	748
§ 321. Caracterización del derecho .....	748
§ 322. Contenido .....	749
a. Servidumbre positiva: soportar.....	749
b. Servidumbre negativa: no hacer .....	749
c. Nunca una obligación de hacer .....	749
§ 323. Clasificación.....	750
1. Servidumbre positiva y servidumbre negativa.....	750
a) Actos posesorios .....	751
b) Adquisición derivada por actos entre vivos.....	751
c) Quid de la extinción por el no uso .....	751
2. Servidumbre real y personal .....	752
a) Duración.....	753
b) Transmisibilidad .....	753
3. Servidumbre forzosa o voluntaria .....	754
a) Concepto .....	754

## LII ■ DERECHOS REALES

b) Diferentes supuestos de servidumbre forzosa .....	754
c) Las servidumbres forzosas son reales.....	755
d) No tienen fuente legal.....	755
e) Las servidumbres forzosas son onerosas.....	755
f) Imprescriptibilidad de la acción.....	756
4. Otras clasificaciones posibles .....	756
a) Perpetuas o temporarias.....	756
b) Aparentes o no aparentes.....	756
c) Continuas o discontinuas .....	757
§ 324. Indivisibilidad .....	757
a) Servidumbre real .....	757
b) Servidumbre personal .....	758
§ 325. Legitimación para constituir servidumbre .....	758
§ 326. Constitución.....	759
1. Adquisición derivada por actos entre vivos .....	759
2. Adquisición derivada <i>mortis causa</i> .....	759
3. Constitución judicial (art. 2166, Cód. Civ. y Com.) .....	760
4. Quid de la prescripción adquisitiva de las servidumbres positivas .	760
§ 327. Modalidades .....	760
§ 328. Presunción de onerosidad.....	760
§ 329. Constitución de servidumbre personal a favor de varias personas	761
§ 330. Transmisibilidad y ejecución por los acreedores .....	761
§ 331. Derechos y obligaciones del titular dominante .....	762
1. Derechos personales.....	762
2. Prohibición de derechos reales .....	762
3. Extensión de la servidumbre .....	762
4. Ejercicio. Límite .....	763
5. Mejoras necesarias .....	763
6. Menoscabos al ejercicio de la servidumbre.....	764
7. Comunicación al sirviente .....	764
§ 332. Derechos del titular sirviente.....	765
1. Disposición jurídica y material.....	765
2. Alcances de la constitución y del ejercicio .....	765
a) El menor menoscabo para el bien gravado.....	766
b) Modificación de las condiciones de ejercicio de la servidum- bre .....	766
c) Ausencia de previsión en el título .....	766

§ 333. Extinción.....	767
1. Desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante .....	767
2. El no uso.....	767
3. Fin de la existencia de la persona en la servidumbre personal .....	768
4. Plazo máximo en la servidumbre personal a favor de la persona jurídica .....	768
5. Transmisión del inmueble dominante en la servidumbre personal .	768
§ 334. Efectos de la extinción de la servidumbre .....	768

## CAPÍTULO XXI

### DERECHOS REALES DE GARANTÍA

I. Disposiciones generales .....	769
§ 335. Concepto de garantía .....	769
§ 336. Garantías reales o personales .....	770
§ 337. Derecho real de garantía. Concepto .....	771
§ 338. Enumeración .....	771
§ 339. Metodología legal .....	772
§ 340. Caracteres de los derechos reales de garantía .....	772
§ 341. Carácter de convencionalidad .....	772
§ 342. Carácter de accesoriedad.....	774
1. El derecho real de garantía no puede transmitirse separadamente del crédito al que accede .....	774
2. La transmisión del crédito necesariamente implica la transmisión del derecho real de garantía .....	774
3. La extinción del crédito extingue el derecho real de garantía “excepto en los supuestos legalmente previstos” .....	774
a) Novación .....	775
b) Pago por subrogación .....	776
4. La extinción del derecho real de garantía no extingue el crédito ..	776
§ 343. Créditos garantizables .....	776
§ 344. Garantía de créditos determinados o de créditos indeterminados (garantías de máximo) .....	777
§ 345. Objeto de los derechos reales de garantía .....	778
1. Cosas o derechos.....	778
2. Objeto de existencia actual .....	778
§ 346. Carácter de especialidad.....	778

## LIV ■ DERECHOS REALES

§ 347. Especialidad en cuanto al objeto .....	779
§ 348. Especialidad en cuanto al crédito .....	780
1. Especialidad crediticia en las garantías cerradas .....	781
a) Marco legal.....	781
b) Individualización del crédito y estimación del monto de la garantía .....	781
c) El monto de la garantía es estimativo .....	782
d) Coincidencia con la especialidad crediticia del Código Civil derogado .....	782
2. Especialidad crediticia en las garantías abiertas o de máximo .....	784
a) Monto máximo.....	784
b) El monto del gravamen es un techo definitivo.....	785
c) Plazo máximo .....	785
d) Las garantías abiertas en Código Civil derogado .....	786
§ 349. Derechos reales de garantía y cláusulas de ajuste. El caso de la ley 27.271 .....	787
a) Monto del gravamen y prohibición de indexación .....	787
b) El antecedente de la ley 21.309 .....	788
c) Préstamos hipotecarios UVI (ley 27.271).....	789
§ 350. Monto del gravamen en moneda extranjera .....	790
§ 351. Defectos en la especialidad .....	792
§ 352. Indivisibilidad: carácter natural.....	793
a) Concepto .....	793
b) Efecto .....	794
c) Divisibilidad convencional .....	794
d) Divisibilidad judicial .....	794
§ 353. Extensión de la garantía en cuanto al objeto .....	796
1. Objetos comprendidos en la garantía .....	797
a) Accesorios físicamente unidos.....	797
b) Mejoras .....	797
c) Las rentas debidas.....	797
d) Frutos naturales e industriales pendientes y productos.....	798
2. Objetos excluidos de la garantía .....	798
a) Bienes prendados .....	798
b) Bienes de propiedad de terceros .....	799
c) Minas.....	799
§ 354. Subrogación real .....	799
§ 355. Extensión de la garantía en cuanto al crédito .....	800

§ 356. Facultades del titular sobre el objeto gravado.....	803
§ 357. Defensas del titular del derecho real de garantía.....	805
1. Actos no consumados .....	805
2. Actos consumados .....	806
a) Privación de plazo.....	806
b) Estimación de valor y depósito .....	806
c) Estimación de valor y garantía suficiente.....	806
§ 358. Inoponibilidad de los actos jurídicos posteriores a la constitución del derecho real de garantía .....	806
1. Oponibilidad de los actos jurídicos anteriores.....	807
2. Inoponibilidad de los actos posteriores .....	807
§ 359. Situación del “propietario no deudor” .....	808
1. Alcance de su responsabilidad.....	808
a) “[C]on el bien” .....	808
b) “[H]asta el máximo del gravamen” .....	808
2. Ejecución .....	809
a) Requisitos previos.....	809
b) Defensas .....	809
c) Derecho al remanente .....	809
3. Derechos posteriores a la ejecución .....	810
a) Indemnización .....	810
b) Subrogación.....	810
c) Reclamo a los titulares de otros bienes gravados.....	810
§ 360. Cláusulas nulas .....	812
§ 361. Realización del objeto gravado por un tercero .....	813
a) Crédito sin plazo vencido.....	814
b) Crédito sujeto a condición suspensiva.....	814
c) Crédito sujeto a condición resolutoria.....	814
§ 362. Rango de los derechos reales de garantía: avance progresivo y no fijo .....	815
§ 363. Extinción del derecho real de garantía.....	816
1. Modos generales .....	816
2. Modos especiales .....	817
a) Vía directa: subasta.....	817
b) Vía de consecuencia: extinción del crédito garantizado.....	817
§ 364. Cancelación de la inscripción registral. Diferencia conceptual con la extinción del derecho real.....	818
a) Cancelación voluntaria .....	818

b) Cancelación judicial.....	819
c) Nota marginal.....	820
§ 365. Caducidad de la inscripción .....	820

## CAPÍTULO XXII

## HIPOTECA

§ 366. Definición legal .....	821
a) Derecho real de garantía .....	821
b) Objeto: inmueble o derecho .....	822
c) El objeto continúa en poder del propietario .....	822
d) Persecución y preferencia para cobrar sobre el producido del inmueble .....	823
§ 367. Constitución de la hipoteca .....	824
1. Legitimación .....	824
a) Dominio .....	824
b) Condominio .....	824
c) Propiedad horizontal.....	826
d) Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.....	826
e) Superficie .....	826
2. Forma del convenio hipotecario .....	826
a) Escritura pública.....	826
b) Acuerdo hipotecario celebrado por instrumento privado .....	827
c) Aceptación ulterior del acreedor.....	827
d) Asentimiento conyugal o convivencial .....	828
e) Hipoteca constituida en el extranjero.....	828
3. La hipoteca se constituye sin necesidad de inscripción registral.....	829
§ 368. Caracteres de la hipoteca.....	830
1. La accesoriadad.....	830
2. Convencionalidad .....	831
3. Especialidad .....	831
a) Especialidad en cuanto al objeto .....	831
b) Especialidad en cuanto al crédito.....	832
4. Indivisibilidad .....	833
§ 369. Hipoteca inversa, invertida o revertida.....	834
§ 370. Oponibilidad de la hipoteca .....	836
1. La oponibilidad de la hipoteca en el Código Civil de Vélez .....	836

2. El Código Civil según texto de la ley 17.711 de 1968, la ley 17.801, registros de la propiedad inmueble, y la ley 20.089.....	838
3. La oponibilidad en el Código Civil y Comercial.....	839
§ 371. Duración de la inscripción.....	840
§ 372. Rango hipotecario y negocios sobre el rango.....	841
1. Rango de avance o progresivo.....	841
2. Importancia del rango.....	842
3. Validez de los negocios sobre el rango.....	842
4. Distintas variantes de negocios sobre el rango.....	843
a) Reserva de rango .....	843
b) Permuta de rango .....	844
c) Posposición de rango .....	845
d) Coparticipación en el rango.....	845
§ 373. Preanotación hipotecaria.....	845
§ 374. Privilegio del acreedor hipotecario .....	846
§ 375. Letras hipotecarias .....	847
§ 376. Ejecución de la hipoteca .....	852
1. Ejecución reglada por los códigos procesales.....	852
2. Ejecución especial del título V, ley 24.441 .....	855
3. Ejecución extrajudicial .....	856
§ 377. Suspensión de ejecuciones hipotecarias por razones de emergencia .....	860
§ 378. Créditos hipotecarios UVAs y UVIs.....	861

## CAPÍTULO XXIII

### ANTICRESIS

§ 379. Antecedentes .....	863
§ 380. Definición.....	865
§ 381. Derecho real de garantía .....	865
§ 382. Objeto.....	866
§ 383. Duración .....	866
§ 384. Constitución.....	867
a) Legitimación .....	867
b) Forma del convenio de anticresis .....	868
c) Tradición o inscripción.....	868



## LVIII ■ DERECHOS REALES

d) Oponibilidad .....	868
§ 385. Duración de la inscripción registral .....	869
§ 386. Derechos del acreedor anticresista .....	869
a) Uso y goce.....	869
b) Arrendamiento.....	869
c) Quid del derecho de retención.....	869
d) Privilegio.....	870
§ 387. Deberes del acreedor anticresista .....	870
a) Deber de imputar los frutos al pago de la deuda .....	870
b) Conservar la cosa y no alterar su sustancia .....	871
c) Administración. Responsabilidad del mandatario .....	872
d) Pago de tributos. Quid de las “cargas” .....	872
e) Rendir cuentas .....	872
f) Restituir la cosa .....	872
§ 388. Extinción.....	873

## CAPÍTULO XXIV

### PRENDA

§ 389. Introducción.....	875
§ 390. Disposiciones generales .....	877
§ 391. Conceptualización legal.....	877
§ 392. Derecho real de garantía .....	877
§ 393. Objeto.....	878
1. Cosa mueble no registrable .....	878
2. Crédito.....	880
a) Instrumentado .....	880
b) Crédito “que puede ser cedido” .....	880
§ 394. Constitución.....	881
1. Legitimación .....	881
2. Forma del convenio prendario .....	881
3. Modo suficiente .....	882
4. Oponibilidad.....	882
5. Supresión de la prenda tácita .....	883
§ 395. Prendas sucesivas y rango.....	883
§ 396. Prenda de cosas .....	884

1. Prenda de cosa ajena .....	884
2. Uso de la cosa prendada.....	885
3. Prenda anticrética .....	885
4. Consecuencias del uso prohibido o abuso de la cosa .....	886
5. Gastos.....	887
6. Venta de la cosa prendada.....	887
a) Derecho de disposición del propietario .....	887
b) Venta anticipada por peligro de destrucción o pérdida de valor .....	887
c) Sustitución de la prenda .....	888
d) Venta por otros acreedores .....	888
e) Subrogación real .....	889
7. Posesión de la cosa .....	889
8. Ejecución .....	889
a) Importancia de lo pactado .....	890
b) Garantía autoliquidable.....	890
c) Ejecución por remate público (extrajudicial) .....	890
d) Ejecución por adjudicación de la propiedad de la cosa al acreedor prendario .....	892
e) Otros procedimientos especiales (venta privada) .....	892
f) Opción para el acreedor prendario .....	893
g) Adquisición o adjudicación por el acreedor prendario .....	893
h) Rendición de cuentas, impugnación y validez del acto .....	894
§ 397. Prenda de créditos .....	894
1. Objeto.....	894
2. Constitución .....	894
3. Aplicación supletoria .....	895
4. Conservación y cobranza .....	895
5. Crédito cuya exigibilidad depende de una declaración .....	896
a) Que la opción o declaración le corresponda al constituyente de la prenda.....	897
b) Que la opción o declaración le corresponda al deudor del crédito prendado .....	897
6. Participación en contrato con prestaciones recíprocas.....	897
7. Efectos de la extinción de la prenda de créditos .....	898
§ 398. Prenda con registro .....	899

## CAPÍTULO XXV

## DEFENSA DE LAS RELACIONES DE PODER

§ 399. Las relaciones de poder y su defensa .....	903
§ 400. Fundamento .....	904
§ 401. Enumeración de las defensas .....	905
§ 402. Defensa extrajudicial.....	906
1. Marco legal y caracterización.....	906
2. Legitimación activa .....	906
3. Requisitos para su ejercicio .....	907
a) Auxilio tardío de la autoridad.....	907
b) Inmediatez .....	907
c) Razonabilidad del medio empleado.....	907
4. Ausencia de los requisitos .....	907
§ 403. Defensa judicial en el Código Civil y Comercial: acciones posesorias.....	908
1. Definición legal .....	908
2. Denominación.....	908
3. La diferencia conceptual entre el juicio posesorio y el juicio petitorio.....	908
4. El Código Civil y la simplificación por Código Civil y Comercial .	910
§ 404. Acción de despojo .....	911
1. Concepto .....	911
2. Lesión: desapoderamiento .....	911
3. Finalidad.....	912
4. Legitimación activa .....	912
5. Legitimación pasiva .....	912
6. Sentencia. Alcances .....	912
§ 405. Acción de mantener.....	913
1. Concepto .....	913
2. Lesión: turbación .....	913
a) “Actos materiales” .....	913
b) “Producidos o de inminente producción” .....	913
c) “Con intención de tomar la posesión” .....	914
d) “Contra la voluntad del poseedor o tenedor” .....	915
e) “De los actos no resulta una exclusión absoluta” .....	915
3. Legitimación activa .....	915
4. Legitimación pasiva .....	915

5. Sentencia. Alcance.....	915
§ 406. Disposiciones comunes a las acciones de despojo y mantener.....	916
1. Legitimación activa .....	916
a) Poseedores o tenedores aun viciosos .....	916
b) El tenedor ejerce la acción por derecho propio.....	916
c) Cotitularidad (coposeedores o cotenedores) .....	917
2. Ataques al ejercicio de una servidumbre activa .....	918
3. Legitimación pasiva .....	919
4. Objeto.....	919
5. Procedimiento .....	919
6. Prescripción liberatoria .....	920
7. Prueba.....	920
8. Diferencia con el ámbito de la acción de daños .....	921
9. Conversión.....	922
10. Las defensas judiciales frente a las decisiones jurisdiccionales .....	923
§ 407. Defensa judicial en los códigos procesales: los interdictos .....	923
1. Introducción .....	923
2. Dualismo entre acciones procesales e interdictos.....	923
a) Fuente normativa.....	924
b) Prescripción liberatoria o caducidad .....	924
c) Procedimiento .....	924
d) Legitimación pasiva .....	924
e) Lesión .....	924
f) Efectos de la sentencia .....	925
3. Relaciones entre los interdictos, las acciones posesorias y las acciones reales .....	925
4. Interdicto de recobrar .....	926
5. Interdicto de retener.....	926
6. Interdicto de obra nueva .....	927
7. Denuncia de daño temido .....	928
§ 408. Vías judiciales para adquirir la relación de poder .....	929
1. El “título válido” no legitima la justicia por mano propia.....	929
2. Derecho a la posesión. Diferencia con el “derecho de poseer” y los “derechos de la posesión” .....	931
3. El interdicto de adquirir. Su esterilidad.....	932

## CAPÍTULO XXVI

## DEFENSAS DEL DERECHO REAL

I. Acciones reales.....	933
§ 409. Definición legal y enumeración.....	933
1. Las distintas acciones reales defienden a todos los derechos reales	933
2. El juicio petitorio .....	934
3. Acciones reales típicas.....	934
4. Sentencia declarativa y de condena .....	934
§ 410. Ámbito de las acciones reales típicas .....	935
a) Reivindicatoria.....	936
b) Confesoria .....	936
c) Negatoria .....	936
d) De deslinde .....	937
§ 411. Lesiones que habilitan las acciones reales .....	939
§ 412. Las acciones reales y el principio <i>iura novit curia</i> .....	939
§ 413. Importancia de las acciones reales .....	940
§ 414. Metodología legislativa .....	942
§ 415. Imprescriptibilidad de las acciones reales .....	942
§ 416. Prueba del derecho real y principio de convalidación .....	943
§ 417. Opción por la indemnización sustitutiva de daños .....	945
§ 418. Resarcimiento complementario del daño.....	946
§ 419. Cotitulares. Efectos de la sentencia.....	946
1. Acción del cotitular contra los restantes cotitulares.....	946
2. Acción del cotitular contra un tercero .....	947
3. Alcances de la cosa juzgada.....	947
§ 420. Acción reivindicatoria .....	948
1. Concepto .....	948
2. Ámbito y lesión.....	948
3. Objetos reivindicables .....	949
a) Cosas .....	949
b) Universalidades de hecho.....	949
4. Objetos no reivindicables .....	949
a) Objetos inmateriales .....	950
b) Cosas indeterminadas o fungibles .....	950
c) Accesorios sin la cosa principal.....	950

d) Cosas futuras.....	950
e) Universalidades de derecho .....	950
f) El caso del art. 2254 (automotores).....	951
5. Legitimación activa .....	951
a) Regla general .....	951
b) Cesionario (cesión expresa) .....	952
c) Comprador a quien no se le ha hecho la tradición de la cosa	952
d) Adquirente por boleto de compraventa.....	954
e) Heredero .....	954
f) Legatario .....	955
g) Usucapiente con plazo cumplido.....	955
h) Dueño fiduciario.....	955
i) Beneficiario de un título de regularización dominial (ley 24.374 y modificatorias).....	956
j) Cotitulares.....	956
6. Legitimación pasiva .....	956
a) Poseedor .....	957
b) Tenedor .....	957
c) Titular registral del automotor hurtado o robado .....	958
7. Medidas cautelares.....	959
8. La prueba en el juicio de reivindicación .....	960
9. Prueba en la reivindicación de inmuebles .....	961
a) Finalidad de las reglas legales.....	961
b) Los derechos de actor y demandado emanan de un antecesor común .....	961
c) El título del reivindicante posterior a la posesión del deman- dado es insuficiente.....	963
d) Los derechos del actor y del demandado emanan de diferen- tes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado .....	964
e) Los derechos del actor y del demandado emanan de dife- rentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario .....	965
10. Prueba en la reivindicación de muebles registrables.....	966
a) Aclaraciones previas .....	966
b) ¿Qué se debe probar cuando la cosa es de inscripción cons- titutiva? .....	968
c) ¿Qué se debe probar si la registración es meramente declara- tiva y ninguna de las partes inscribió su título?.....	968

## LXIV | DERECHOS REALES

d) Actor y demandado presentan títulos inscriptos “emanados de un autor común” .....	969
e) Actor y demandado presentan títulos inscriptos “derivados de personas distintas” .....	969
11. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables.....	969
a) Articulación con la regla general del art. 1895, Cód. Civ. y Com. ....	969
b) Actor y demandado derivan sus derechos de un antecesor común .....	970
c) Actor y demandado derivan sus derechos de distintos antecesores .....	970
12. Derecho a reembolso.....	971
a) Reflexión preliminar .....	971
b) El reembolso en cosas muebles no registrables.....	972
c) El reembolso en cosas muebles registrables .....	973
d) Derecho de repetición .....	974
e) Supuesto suprimido.....	974
13. Alcances de la acción reivindicatoria .....	975
a) Límites reipersecutorios .....	975
b) Precio insoluto .....	977
14. Efectos de la sentencia.....	977
a) Restitución de la cosa .....	977
b) Frutos, productos, mejoras y riesgos por destrucción total o parcial de la cosa .....	977
c) Rectificación del asiento registral .....	978
§ 421. Acción negatoria .....	978
1. Concepto .....	978
2. Ámbito y lesión.....	978
3. Objeto (inmuebles y muebles) .....	979
4. Legitimación activa .....	980
5. Legitimación pasiva .....	980
6. Prueba.....	980
7. Sentencia .....	981
§ 422. Acción confesoria.....	982
1. Concepto .....	982
2. Ámbito y lesión.....	982
3. Objeto: solo inmuebles.....	982
4. Legitimación activa .....	983
5. Legitimación pasiva .....	983

6. Prueba.....	983
a) Prueba del derecho.....	983
b) Prueba de la lesión.....	984
7. Sentencia.....	984
§ 423. Acción de deslinde.....	984
1. Concepto.....	984
2. Ámbito.....	985
3. Objeto (inmuebles).....	985
4. Legitimación activa.....	985
5. Legitimación pasiva.....	985
6. El Estado como legitimado pasivo.....	986
7. Prueba.....	986
8. Sentencia.....	987
9. Diferencias entre la acción de deslinde y la reivindicatoria.....	988
a) Límites inciertos o límites cuestionados.....	988
b) La carga de la prueba.....	988
c) Facultades de la judicatura.....	988
§ 424. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.....	989
1. Diferencias entre las acciones posesorias y las acciones reales.....	989
a) Diversa tutela.....	989
b) Titulares.....	989
c) Prueba.....	989
d) Prescripción.....	989
2. Relaciones.....	989
a) Prohibición de acumular.....	989
b) Independencia de las acciones. Prueba.....	990
c) Prioridad del juicio posesorio.....	990
d) Cumplimiento previo de las condenas del juicio posesorio...	990
e) Acciones por un mismo hecho.....	991
f) Acciones por distintos hechos.....	992
g) Turbaciones o desapoderamientos recíprocos.....	992
h) Hechos posteriores a la promoción de la acción real.....	993

## CAPÍTULO XXVII

### PUBLICIDAD INMOBILIARIA

§ 425. Publicidad y publicidad jurídica.....	995
§ 426. Publicidad y forma.....	996



§ 427. Publicidad jurídica y registros .....	996
§ 428. Clasificación de los sistemas de publicidad registral .....	997
1. Constitutivos o meramente declarativos .....	997
2. Personales o reales .....	998
3. Convalidantes o no convalidantes .....	998
4. Con fe pública registral o sin ella .....	999
5. De transcripción o de inscripción .....	999
6. Según el objeto que se registra.....	1000
§ 429. Publicidad inmobiliaria en el Código Civil de Vélez .....	1001
§ 430. La publicidad registral exigida por leyes provinciales.....	1002
§ 431. La reforma de la ley 17.711 de 1968 y la ley 17.801.....	1003
1. Extensión de la publicidad a todos los derechos reales inmobilia- rios .....	1003
2. Los destinatarios de la registración: terceros interesados de buena fe..	1003
3. Criterio subjetivo de valoración de la buena fe del tercero .....	1004
4. La inscripción registral como un nuevo requisito .....	1005
5. Subsistencia de la publicidad posesoria en paralelo con la publici- dad registral.....	1006
6. Trascendencia de la publicidad cartular.....	1007
7. La tradición no se constituyó como un presupuesto para la inscrip- ción registral del título .....	1008
§ 432. La publicidad inmobiliaria en el Código Civil y Comercial .....	1009
1. Marco normativo.....	1009
2. El derecho real inmobiliario nace fuera del registro.....	1009
3. Inscripción registral de efectos meramente declarativos.....	1010
4. Destinatarios de la publicidad registral .....	1010
5. Criterio subjetivo de valoración de la buena fe del tercero .....	1010
6. No es condición de la registración del título acreditar que se con- cretó la tradición del inmueble.....	1010
7. Coexistencia de la publicidad registral y la publicidad posesoria...	1010
8. Conflicto entre la publicidad registral y la publicidad posesoria....	1011
a) Conflicto entre el adquirente por boleto y el comprador con escritura pública .....	1012
b) Conflicto entre el adquirente por boleto y el acreedor embar- gante.....	1012
c) Conflicto entre el adquirente con boleto de compraventa y un acreedor hipotecario .....	1014
9. Incidencia de la publicidad cartular.....	1015
§ 433. La publicidad registral en la ley 17.801.....	1016

§ 434. Efectos meramente declarativos.....	1016
§ 435. Registración facultativa (carga y no obligación).....	1017
§ 436. Registro de títulos .....	1017
§ 437. Registración no convalidante .....	1018
§ 438. Aspectos terminológicos: inscripción o anotación .....	1018
§ 439. Situaciones jurídicas registrables .....	1019
a) “Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles” .....	1019
b) “Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares” .....	1020
c) “Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales” .....	1020
d) Registraciones personales.....	1021
§ 440. Requisitos de forma de los instrumentos .....	1022
§ 441. Asiento registral .....	1023
1. Concepto .....	1023
2. Asiento de matriculación y posteriores.....	1024
3. Asiento de presentación .....	1024
4. Asiento de cancelación .....	1024
5. Asiento de rectificación .....	1025
6. Caducidad del asiento .....	1025
7. El asiento registral como prueba supletoria del acto.....	1026
§ 442. Rogación.....	1026
1. Rogación expresa y forma.....	1026
2. Legitimados para rogar .....	1028
3. Desistimiento de la rogación .....	1028
§ 443. Especialidad .....	1029
1. Asiento de matriculación y especialidad .....	1029
a) Determinación del inmueble.....	1029
b) Determinación de los sujetos .....	1030
c) Determinación de la situación jurídica registrable .....	1030
2. Asientos posteriores .....	1031
§ 444. Tracto sucesivo.....	1031
a) Concepto .....	1031
b) Tracto sucesivo abreviado o comprimido .....	1032
§ 445. Legalidad y calificación .....	1033
a) Concepto y naturaleza .....	1033
b) Alcances de la calificación.....	1034

## LXVIII | DERECHOS REALES

c) Plazo y resultado de la calificación registral.....	1036
i) Calificación positiva (definitiva o condicionada).....	1036
ii) Calificación negativa subsanable.....	1037
iii) Calificación negativa insubsanable.....	1037
d) Recursos .....	1038
§ 446. Prioridad .....	1039
1. Concepto .....	1039
2. Prioridad excluyente y prioridad de rango .....	1039
3. La prioridad en su perfil formal .....	1039
4. Marco normativo.....	1040
5. Regla general y excepciones .....	1040
a) Negocios sobre el rango.....	1041
b) Certificado con reserva de prioridad y efecto retroactivo de la registración .....	1041
§ 447. Publicidad.....	1043
1. Legitimados para acceder a la información .....	1043
2. Canales de acceso a la información .....	1043
a) Exhibición directa.....	1044
b) Copias autenticadas o informes .....	1044
c) Notas.....	1044
d) Certificados con reserva de prioridad.....	1044
3. El certificado con reserva de prioridad .....	1045
a) Concepto .....	1045
b) Efecto principal del certificado. Relevancia.....	1045
c) Plazo de vigencia.....	1046
d) Omisión del certificado.....	1047
e) Derivaciones de la expedición de la certificación .....	1047
f) Utilización del certificado .....	1048
g) Medidas cautelares y reserva de prioridad.....	1048
§ 448. Rechazo de los principios de legitimación y fe pública registral...	1052
1. Rechazo del principio de legitimación .....	1052
2. Rechazo del principio de fe pública registral .....	1053
§ 449. Registro de anotaciones personales .....	1055
1. Situaciones jurídicas registrables .....	1055
2. Distinción entre anotaciones personales y anotación de títulos relativos a derechos personales .....	1056
3. Vinculación entre la anotación personal y el folio real .....	1056
4. Homonimias .....	1056

5. Unificación de información .....	1057
§ 450. Rectificación de asientos.....	1057
§ 451. Responsabilidad del Estado por certificaciones erróneas .....	1058
§ 452. Catastro (ley 26.209) .....	1060
1. Concepto .....	1060
2. Marco normativo.....	1060
3. Finalidad de los catastros .....	1060
4. Poder de policía inmobiliario catastral .....	1061
5. Parcela. Elementos. Estado parcelario .....	1062
6. Acreditación del estado parcelario .....	1062
7. Certificados catastrales.....	1062
8. El Catastro en la provincia de Buenos Aires .....	1063

## CAPÍTULO XXVIII

### PROPIEDADES CON CARACTERES ESPECIALES

I. Propiedad intelectual (ley 11.723).....	1065
§ 453. Aproximación conceptual .....	1065
§ 454. Protección constitucional .....	1065
§ 455. Introducción histórica .....	1066
§ 456. Los antecedentes en la Argentina.....	1067
§ 457. Naturaleza jurídica.....	1068
§ 458. Marco normativo .....	1068
§ 459. Objeto.....	1070
§ 460. Titulares .....	1072
1. Titulares originarios o derivados .....	1072
2. Transmisibilidad hereditaria.....	1073
3. Presunción de la calidad de autor .....	1074
4. Seudónimo, anonimia y coautoría .....	1074
§ 461. Contenido .....	1075
1. Derechos patrimoniales.....	1075
2. Derechos morales o de contenido extrapatrimonial.....	1076
§ 462. Normas tuitivas del autor.....	1076
§ 463. Utilización libre y gratuita.....	1077
a) Derecho de cita en la obra literaria o musical.....	1077
b) Límite en discursos políticos, literarios o conferencias .....	1078

§ 464. Duración.....	1078
§ 465. Protección de obras nacionales o extranjeras.....	1079
§ 466. Registro de las obras .....	1080
§ 467. Responsabilidad por la lesión de los derechos de autor .....	1081
1. Responsabilidad penal .....	1081
2. Medidas cautelares.....	1082
3. Juicio civil. Procedimiento.....	1082
a) La prueba .....	1082
b) El jurado de idóneos .....	1083
II. Nombres o dominios de Internet.....	1083

## CAPÍTULO XXIX

**PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA**

§ 468. Introducción conceptual.....	1087
§ 469. Descubrimiento o cubrimiento .....	1088
§ 470. El aborigen y la relación con la tierra .....	1089
§ 471. Breve reseña de la desarticulación del modelo de propiedad comunal.....	1091
§ 472. La Constitución Nacional de 1853 (art. 67, inc. 11) .....	1093
§ 473. El Convenio 107 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Paradigma de la absorción o asimilación.....	1095
§ 474. La ley nacional argentina sobre política indígena y apoyo a las comunidades aborígenes 23.302 .....	1096
§ 475. El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) .....	1099
§ 476. La reforma constitucional argentina de 1994 .....	1104
1. Diferencia con la Constitución de 1853 .....	1104
2. El art. 75, inc. 17, CN.....	1105
3. Estructura de la propiedad comunitaria en la Constitución Nacional de 1994.....	1105
a) Sujetos. Pueblos indígenas. Comunidades .....	1105
b) Objeto de la propiedad .....	1106
c) Calidad de comunitaria .....	1107
d) Naturaleza y fuente .....	1107
e) Discriminación positiva.....	1109
f) Finalidad de la garantía constitucional .....	1109

g) Caracteres de la propiedad comunitaria indígena.....	1110
h) Facultades concurrentes entre la Nación y los estados locales .....	1111
§ 477. La Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los Pueblos Indígenas (2007) .....	1111
§ 478. La propiedad comunitaria y el Código Civil y Comercial .....	1112
§ 479. La ley 26.160 de emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras (2006) .....	1114
§ 480. Necesidad de una norma instrumentadora .....	1115
§ 481. La propiedad comunitaria indígena en la jurisprudencia de la Corte IDH.....	1117

## CAPÍTULO XXX

### VIVIENDA

I. Régimen tuitivo.....	1123
§ 482. Introducción.....	1123
§ 483. Afectación voluntaria por persona humana .....	1124
§ 484. Finalidad .....	1125
§ 485. Legitimación sustancial .....	1126
1. Dominio.....	1126
2. Condominio .....	1126
3. Otros derechos reales inmobiliarios que se ejercen por la posesión .....	1126
4. Legitimación formal.....	1127
5. Sujetos no legitimados.....	1127
6. Afectación ordenada por la judicatura .....	1127
§ 486. Beneficiario o beneficiarios .....	1127
1. Protección de la vivienda de la persona que vive sola .....	1128
2. El/la conviviente como beneficiario/a .....	1128
3. Quid de los descendientes exclusivos del cónyuge o conviviente....	1129
4. Parientes colaterales. Exigencia de convivencia .....	1130
§ 487. Objeto de la afectación.....	1130
1. Inmueble urbano o rural .....	1130
2. Apto para vivienda.....	1130
3. Único .....	1131
4. Valor del inmueble .....	1131
a) Inmueble urbano.....	1131

b) Inmueble rural .....	1132
5. Afectación “por su totalidad o hasta una parte de su valor” .....	1133
6. Subrogación real .....	1133
§ 488. Constitución.....	1136
a) Acta registral.....	1136
b) Escritura pública .....	1136
c) Por testamento .....	1137
d) Resolución judicial en juicio de divorcio o de conclusión de la convivencia .....	1137
§ 489. Registración .....	1138
1. Inscripción con efectos meramente declarativos .....	1138
2. Calificación registral .....	1138
3. El asiento registral no caduca.....	1139
§ 490. Habitación efectiva .....	1139
§ 491. Efecto de la afectación en relación con los acreedores .....	1140
1. Inoponibilidad a los acreedores anteriores a la afectación .....	1140
2. Inejecutabilidad por créditos posteriores a la afectación.....	1140
3. Inejecutable, pero embargable.....	1140
4. Fechas de corte.....	1141
5. Excepciones .....	1141
a) “Obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmue- ble” .....	1142
b) “Obligaciones con garantía real sobre el inmueble, consti- tuida de conformidad a lo previsto en el art. 250”.....	1142
c) “Obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda” .....	1142
d) “Obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida” .....	1142
6. Frutos .....	1143
7. Proceso concursal.....	1143
§ 492. Efecto de la afectación con relación al constituyente .....	1144
a) Legados o mejoras testamentarias .....	1144
b) Transmisión o gravamen .....	1144
c) Naturaleza jurídica.....	1144
§ 493. Derechos de los beneficiarios.....	1145
§ 494. Exenciones fiscales .....	1145

§ 495. Honorarios.....	1145
1. Tareas relativas a la constitución.....	1145
2. Juicio sucesorio o proceso concursal .....	1146
§ 496. Desafectación .....	1146
1. Distintos supuestos .....	1146
2. Desafectación total o por una parte del valor.....	1149

## CAPÍTULO XXXI

### PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCIÓN

§ 497. Cualidades que presentan ciertos créditos: privilegios y derecho de retención .....	1151
I. Privilegios .....	1151
§ 498. Definición.....	1151
§ 499. Fundamento .....	1152
§ 500. Asiento.....	1152
§ 501. Caracteres .....	1153
a) Legalidad .....	1153
b) Accesoriedad.....	1154
c) Excepcionalidad .....	1154
d) Indivisibilidad .....	1154
e) Renunciabilidad .....	1154
§ 502. Privilegios generales o especiales .....	1155
§ 503. Extensión .....	1156
§ 504. El privilegio como calidad de ciertos créditos .....	1157
II. Derecho de retención .....	1158
§ 505. Concepto.....	1158
§ 506. Requisitos .....	1158
§ 507. Objeto.....	1159
§ 508. Caracteres .....	1159
§ 509. Ejercicio .....	1160
§ 510. Efectos .....	1160
§ 511. Extinción.....	1160
§ 512. Naturaleza jurídica.....	1161