

RICARDO LUIS LORENZETTI

Director general



PABLO LORENZETTI y MARÍA PAULA PONTORIERO

Coordinadores

CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL EXPLICADO

DOCTRINA – JURISPRUDENCIA

DERECHOS REALES

Arts. 1882 a 2276

CLAUDIO KIPER

Director

SEGUNDA EDICIÓN ACTUALIZADA

CORTE SUPREMA BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRAFICA	INVENTARIO
C7590	155691

RUBINZAL - CULZONI EDITORES

Talcahuano 442 – Tel. (011) 4373-0544 – C1013AAJ Buenos Aires

Salta 3464 – Tel. (0342) 401-9300 – S3000CMV Santa Fe



ÍNDICE SUMARIO

AUTORES	7
---------------	---

LIBRO CUARTO DERECHOS REALES

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 PRINCIPIOS COMUNES

Art. 1882 – <i>Concepto</i>	9
I) Concordancias	9
II) Interpretación de la norma	9
II.1) Concepto de derechos reales	9
II.2) Distinción con los derechos personales	10
II.3) La definición del Código	12
II.4) Titular	12
II.5) Parte general	12
Art. 1883 – <i>Objeto</i>	13
I) Concordancias	13
II) Interpretación de la norma	13
II.1) Introducción	13
II.2) Concepto de cosa	14

Art. 1884 – Estructura	14
I) Concordancias	15
II) Interpretación de la norma	15
II.1) Estructura	15
Art. 1885 – Convalidación	15
I) Concordancias	15
II) Interpretación de la norma	16
II.1) Convalidación	16
Art. 1886 – Persecución y preferencia	16
I) Concordancias	16
II) Interpretación de la norma	16
II.1) <i>Ius persecuendi. Ius preferendi</i>	16
Art. 1887 – Enumeración	17
I) Concordancias	17
II) Interpretación de la norma	17
II.1) Número cerrado	17
II.2) Diferencias entre creación legal y fuente legal	18
II.3) Nuevos derechos reales	19
Art. 1888 – Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real	19
I) Concordancias	19
II) Interpretación de la norma	19
II.1) Derechos reales sobre cosa propia o ajena	19
II.2) Concepto de carga real	19
Art. 1889 – Derechos reales principales y accesorios	20
I) Concordancias	20
II) Interpretación de la norma	20
II.1) Principales y accesorios	20
Art. 1890 – Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	20
I) Concordancias	20
II) Interpretación de la norma	21
Art. 1891 – Ejercicio por la posesión o por actos posesorios	21
I) Concordancias	21
II) Interpretación de la norma	21

CAPÍTULO 2

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y OponIBILIDAD

Art. 1892 – Título y modos suficientes	21
I) Concordancias	22

II) Interpretación de la norma	22
II.1) Método	22
II.2) Adquisición derivada por actos entre vivos. El título y el modo	23
II.3) <i>Traditio brevi manu y constituto posesorio</i>	24
II.3.a) <i>Traditio brevi manu</i>	24
II.3.b) <i>Constituto posesorio</i>	25
II.4) Inscripción constitutiva	25
II.5) Adquisición por causa de muerte	25
Art. 1893 – Inoponibilidad	26
I) Concordancias	26
II) Interpretación de la norma	26
II.1) Formas de concretar la publicidad	26
II.2) Inscripción, posesión y publicidad	27
II.3) Naturaleza de la inscripción registral	27
II.4) Los terceros frente a la registración	27
Art. 1894 – Adquisición legal	28
I) Concordancias	28
II) Interpretación de la norma	29
II.1) Adquisición del derecho real por voluntad de la ley	29
Art. 1895 – Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente	29
I) Concordancias	29
II) Interpretación de la norma	30
II.1) Ámbito de aplicación	30
II.2) Naturaleza jurídica de la adquisición	31
II.3) Caso en que la cosa haya sido hurtada, robada o perdida	31
II.4) Requisitos	32
II.4.a) Posesión	32
II.4.b) Buena fe	32
II.4.c) Buena fe y cosas muebles registrables	33
II.4.d) Título oneroso	33
II.5) Reivindicación de cosas robadas o perdidas	33
Art. 1896 – Prohibición de constitución judicial	33
I) Concordancias	34
II) Interpretación de la norma	34
Art. 1897 – Prescripción adquisitiva	34
I) Concordancias	34
II) Interpretación de la norma	34
II.1) Prescripción adquisitiva	34

Art. 1898 – Prescripción adquisitiva breve	35
I) Concordancias	35
II) Interpretación de la norma	35
II.1) Prescripción breve. Concepto	35
II.2) Requisitos	35
II.3) Justo título	36
II.4) Buena fe	36
II.5) Posesión durante diez o dos años	37
II.6) Situación del sucesor singular del adquirente con justo título	37
II.7) Situación del subadquirente de cosa mueble con título gratuito	37
Art. 1899 – Prescripción adquisitiva larga	38
I) Concordancias	38
II) Interpretación de la norma	38
II.1) Pautas generales	38
II.2) Caso especial del adquirente de cosa mueble registrable	39
Art. 1900 – Posesión exigible	40
I) Concordancias	40
II) Interpretación de la norma	40
II.1) Calidad de la posesión	40
Art. 1901 – Unión de posesiones	42
I) Concordancias	42
II) Interpretación de la norma	42
II.1) Adhesión de posesiones	42
II.2) Caso de sucesión universal	42
II.3) Sucesión particular. Adhesión de posesiones	43
II.4) Requisitos de la unión de posesiones	44
Art. 1902 – Justo título y buena fe	44
I) Concordancias	44
II) Interpretación de la norma	45
II.1) Justo título	45
II.2) Buena fe	45
Art. 1903 – Comienzo de la posesión	45
I) Concordancias	46
II) Interpretación de la norma	46
II.1) Presunción de la fecha de comienzo de la posesión	46
II.2) Efectos de la sentencia	46
Art. 1904 – Normas aplicables	47
I) Concordancias	47
II) Interpretación de la norma	47

Art. 1905 – Sentencia de prescripción adquisitiva	47
I) Concordancias	48
II) Interpretación de la norma	48
II.1) Carácter del juicio de prescripción adquisitiva	48
II.2) Efectos de la sentencia	48
Art. 1906 – Transmisibilidad	50
I) Concordancias	50
II) Interpretación de la norma	50
II.1) Los derechos reales son transmisibles	50
Art. 1907 – Extinción	51
I) Concordancias	51
II) Interpretación de la norma	51
II.1) Extinción de los derechos reales	51

TÍTULO II

POSESIÓN Y TENENCIA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1908 – Enumeración	55
I) Concordancias	55
II) Interpretación de la norma	55
II.1) Relaciones de hecho entre la persona y la cosa	55
Art. 1909 – Posesión	56
Art. 1910 – Tenencia	56
I) Concordancias	56
II) Interpretación de las normas	56
II.1) Posesión. Concepto. Distintas teorías	56
II.1.a) Teoría de Savigny	57
II.1.b) Teoría de Ihering	58
II.1.c) Consideraciones sobre las teorías	59
II.1.d) La cuestión en el Código	60
II.2) Cuasiposesión. Su inexistencia	61
II.3) Cuestiones de prueba. Presunciones	62
II.4) Tenencia. Concepto	63

Art. 1911 – Presunción de poseedor o servidor de la posesión	63
I) Concordancias	63
II) Interpretación de la norma	63
II.1) Presunción de posesión	63
II.2) Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión)	64
Art. 1912 – Objeto y sujeto plural	65
Art. 1913 – Concurrencia	65
I) Concordancias	65
II) Interpretación de las normas	65
II.1) Objeto de la posesión y de la tenencia	65
II.2) Exclusividad de la posesión	66
II.3) Coposesión o cotenencia	66
Art. 1914 – Presunción de fecha y extensión	67
I) Concordancias	68
II) Interpretación de la norma	68
II.1) Inicio y extensión de la posesión	68
Art. 1915 – Interversión	68
I) Concordancias	69
II) Interpretación de la norma	69
II.1) Principio de inmutabilidad de la causa	69
II.2) Interversión de título	70
Art. 1916 – Presunción de legitimidad	71
I) Concordancias	71
II) Interpretación de la norma	72
II.1) Clasificación de la posesión	72
II.2) Caso del poseedor de inmueble con boleto de compraventa	72
II.3) Presunción de legitimidad	72
Art. 1917 – Innecesariedad de título	73
I) Concordancias	73
II) Interpretación de la norma	73
II.1) La relación se presume legítima	73
II.1.a) Debe ser una relación actual	74
II.1.b) Posesión de cosas muebles	74
Art. 1918 – Buena fe	74
I) Concordancias	74
II) Interpretación de la norma	74
II.1) Relación de buena fe	74
II.2) Relación de mala fe	75

Art. 1919 – Presunción de buena fe	76
I) Concordancias	76
II) Interpretación de la norma	76
II.1) Presunción de buena fe	76
II.2) Presunción de mala fe	76
Art. 1920 – Determinación de buena o mala fe	78
I) Concordancias	78
II) Interpretación de la norma	78
II.1) Momento en el que se califica a la relación de poder	78
II.2) Buena fe y demanda de reivindicación triunfante	78
II.3) Percepción de frutos	79
Art. 1921 – Posesión viciosa	79
I) Concordancias	79
II) Interpretación de la norma	79
II.1) Posesión viciosa	79
II.1.a) Muebles	80
II.1.b) Inmuebles	80
II.2) Relatividad de los vicios	81

CAPÍTULO 2

ADQUISICIÓN, EJERCICIO, CONSERVACIÓN Y EXTINCIÓN

Art. 1922 – Adquisición de poder	81
I) Concordancias	81
II) Interpretación de la norma	81
II.1) Modos de adquisición de las relaciones de poder	81
II.2) Capacidad	82
II.2.a) Edad	82
II.2.b) Habilidad mental	82
II.3) <i>Corpus</i>	83
II.4) Desapoderamiento	83
Art. 1923 – Modos de adquisición	83
I) Concordancias	84
II) Interpretación de la norma	84
II.1) Modos de adquirir	84
Art. 1924 – Tradición	84
I) Concordancias	84
II) Interpretación de la norma	84
II.1) Tradición	84
II.2) Naturaleza jurídica	85

II.3) Importancia de la tradición	85
II.4) Forma de hacer la tradición	86
II.4.a) Actos materiales	86
II.4.b) La mera declaración	87
Art. 1925 – Otras formas de tradición	88
I) Concordancias	88
II) Interpretación de la norma	88
II.1) Tradición de cosas muebles que deben transportarse	88
II.2) Cosas remitidas por cuenta de otro	89
Art. 1926 – Relación de poder vacua	89
I) Concordancias	89
II) Interpretación de la norma	89
II.1) Relación vacua	89
Art. 1927 – Relación de poder sobre universalidad de hecho	90
I) Concordancias	91
II) Interpretación de la norma	91
II.1) Objeto. Universalidades	91
Art. 1928 – Actos posesorios	92
I) Concordancias	92
II) Interpretación de la norma	92
II.1) Actos posesorios	92
Art. 1929 – Conservación	93
Art. 1930 – Presunción de continuidad	93
I) Concordancias	93
II) Interpretación de las normas	93
II.1) Conservación de la relación	93
II.2) Presunción de continuidad	94
Art. 1931 – Extinción	94
I) Concordancias	95
II) Interpretación de la norma	95
II.1) Extinción de la posesión y de la tenencia	95
II.2) Extinción de la cosa	95
II.3) Privación de la cosa	96
II.4) Imposibilidad física de ejercer la posesión o la tenencia	96
II.5) Conservación de cosas perdidas	96
II.6) Abandono	97
II.7) Otros modos	97

CAPÍTULO 3

EFECTOS DE LAS RELACIONES DE PODER

Art. 1932 – Derechos inherentes a la posesión	97
I) Concordancias	98
II) Interpretación de la norma	98
II.1) Nociones previas	98
II.2) Servidumbres reales	98
II.3) Límites al dominio	99
Art. 1933 – Deberes inherentes a la posesión	99
I) Concordancias	99
II) Interpretación de la norma	99
II.1) Deberes inherentes a la relación de poder	99
II.2) Obligación de restituir	100
II.3) Cargas reales que afectan a la cosa	100
II.4) Medidas judiciales impuestas a la cosa	100
II.5) Límites al dominio	101
Art. 1934 – Frutos y mejoras	101
I) Concordancias	101
II) Interpretación de la norma	101
II.1) Concepto de frutos y productos. Diferencia	101
II.2) Clasificación de los frutos	102
II.3) Momento en el que los frutos se entienden legalmente percibidos. Importancia	102
II.3.a) Frutos naturales e industriales	102
II.3.b) Frutos civiles	103
II.4) Frutos pendientes	103
II.5) Mejoras	103
Art. 1935 – Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe	104
I) Concordancias	104
II) Interpretación de la norma	104
II.1) Buena fe y percepción de frutos	104
II.2) Restitución y adquisición de frutos	105
II.3) Cesación de la buena fe	106
II.4) Productos	106
Art. 1936 – Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe	106
I) Concordancias	106
II) Interpretación de la norma	107
II.1) Irresponsabilidad del poseedor de buena fe por la destrucción total o parcial de la cosa	107
II.2) Excepción a la regla de la irresponsabilidad	107

II.3) Responsabilidad del poseedor de mala fe	107
II.3.a) Mala fe simple	107
Art. 1937 – Transmisión de obligaciones al sucesor	108
I) Concordancias	108
II) Interpretación de la norma	108
II.1) Obligaciones reales	108
II.2) Responsabilidad del deudor	109
Art. 1938 – Indemnización y pago de mejoras	110
I) Concordancias	110
II) Interpretación de la norma	110
II.1) Mejoras de mero mantenimiento	110
II.2) Mejoras suntuarias	111
II.3) Mejoras necesarias	111
II.4) Mejoras útiles	111
II.5) Acrecentamientos	112
II.6) Derecho de retención	112
Art. 1939 – Efectos propios de la posesión	112
I) Concordancias	112
II) Interpretación de la norma	112
II.1) Efectos de la posesión	112
II.2) Pago de impuestos y otros deberes	112
Art. 1940 – Efectos propios de la tenencia	113
I) Concordancias	113
II) Interpretación de la norma	113
II.1) Deber de conservar la cosa	113
II.2) Derecho a ser indemnizado por gastos y mejoras necesarias	114
II.3) Derecho de retención	114
II.4) Deber de nombrar al poseedor	114
II.5) Deber de restitución	115

TÍTULO III

DOMINIO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1941 – Dominio perfecto	117
I) Concordancias	117
II) Interpretación de la norma	117
II.1) Definición legal de dominio	117

II.2) Facultades materiales del dueño	118
II.3) El ejercicio no debe ser abusivo	118
II.4) Facultades jurídicas	119
II.5) Elasticidad del dominio	119
II.6) Presunción de plenitud o perfección	120
II.7) Dominio perfecto	120
Art. 1942 – Perpetuidad	120
I) Concordancias	120
II) Interpretación de la norma	120
II.1) Carácter perpetuo	120
Art. 1943 – Exclusividad	121
I) Concordancias	121
II) Interpretación de la norma	121
II.1) Carácter exclusivo	121
II.2) Exclusividad en la adquisición del dominio	121
Art. 1944 – Facultad de exclusión	122
I) Concordancias	122
II) Interpretación de la norma	122
II.1) Facultad de excluir a terceros	122
II.2) Derecho del dueño para remover objetos colocados en su cosa	123
II.3) Cerramiento	123
Art. 1945 – Extensión	123
I) Concordancias	124
II) Interpretación de la norma	124
II.1) Dominio de los accesorios	124
II.2) Extensión material del derecho de dominio inmobiliario	125
II.3) Construcciones, siembras o plantaciones	125
Art. 1946 – Dominio imperfecto	126
I) Concordancias	126
II) Interpretación de la norma	126
II.1) Concepto de dominio imperfecto	126

CAPÍTULO 2

MODOS ESPECIALES DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

SECCIÓN 1ª

APROPIACIÓN

Art. 1947 – Apropiación	127
I) Concordancias	127

II) Interpretación de la norma	127
II.1) Modos de adquirir el dominio	127
II.1.a) Metodología	127
II.1.b) Concepto	128
II.1.c) Otros modos de adquisición	128
II.1.d) Clasificación	128
II.2) Apropiación	129
II.2.a) Cosas que se pueden adquirir por apropiación	129
II.2.b) Cosas no susceptibles de apropiación	129
Art. 1948 – Caza	130
I) Concordancias	131
II) Interpretación de la norma	131
II.1) Caza de animales salvajes	131
II.2) Persecución del animal herido	131
II.3) Lugares en los que se puede cazar	131
Art. 1949 – Pesca	132
I) Concordancias	132
II) Interpretación de la norma	132
II.1) Apropiación de peces	132
Art. 1950 – Enjambres	133
I) Concordancias	133
II) Interpretación de la norma	133
II.1) Recuperación y pérdida del enjambre	133

SECCIÓN 2ª

ADQUISICIÓN DE UN TESORO

Art. 1951 – Tesoro	133
I) Concordancias	133
II) Interpretación de la norma	134
II.1) Concepto de tesoro	134
II.2) Inmueble gravado	134
Art. 1952 – Descubrimiento de un tesoro	134
I) Concordancias	134
II) Interpretación de la norma	135
II.1) Personas que pueden buscar tesoros	135
II.2) Concepto de descubridor	135
Art. 1953 – Derechos del descubridor	135
I) Concordancias	135

II) Interpretación de la norma	136
II.1) Propiedad del tesoro	136
II.2) El descubridor es un titular de un derecho real sobre cosa propia o ajena	136
II.3) Situación de los cónyuges	136
II.4) Persona a la que se le encomienda buscar	136
Art. 1954 – Búsqueda por el propietario de un tesoro	137
I) Concordancias	137
II) Interpretación de la norma	137
II.1) Búsqueda en predio ajeno	137

SECCIÓN 3ª

RÉGIMEN DE COSAS PERDIDAS

Art. 1955 – Hallazgo	138
I) Concordancias	138
II) Interpretación de la norma	138
II.1) Régimen de las cosas perdidas	138
II.2) Concepto de cosa perdida	139
II.3) Deber de avisar y restituir	139
II.4) Falta de individualización del sujeto con derecho a la restitución	140
II.5) Transmisión de la cosa a un tercero de buena fe	140
Art. 1956 – Recompensa y subasta	140
I) Concordancias	141
II) Interpretación de la norma	141
II.1) Derecho a la recompensa y a los gastos	141
II.2) Dueño que no se presenta	141
II.3) Adelanto de la subasta	142

SECCIÓN 4ª

TRANSFORMACIÓN Y ACCESIÓN DE COSAS MUEBLES

Art. 1957 – Transformación	142
I) Concordancias	143
II) Interpretación de la norma	143
II.1) Transformación	143
II.2) Caso en que es posible volver al estado anterior	144
Art. 1958 – Accesión de cosas muebles	144
I) Concordancias	145

II) Interpretación de la norma.....	145
II.1) Accesoión.....	145
II.2) Accesoión de cosas muebles.....	145

SECCIÓN 5ª

ACCESIÓN DE COSAS INMUEBLES

Art. 1959 – Aluvión.....	146
I) Concordancias.....	146
II) Interpretación de la norma.....	146
II.1) Aluvión.....	146
II.2) El aluvión debe ser natural.....	147
II.3) Aluvión por abandono.....	147
II.4) Aluvión formado a lo largo de varios inmuebles.....	148
Art. 1960 – Cauce del río.....	148
I) Concordancias.....	148
II) Interpretación de la norma.....	148
II.1) Límite del río.....	148
Art. 1961 – Avulsión.....	149
I) Concordancias.....	149
II) Interpretación de la norma.....	149
II.1) Avulsión.....	149
II.2) Situación del dueño del inmueble acrecido.....	150
II.3) Cosas no susceptibles de adherencia natural.....	150
Art. 1962 – Construcción, siembra y plantación.....	150
I) Concordancias.....	151
II) Interpretación de la norma.....	151
II.1) Construcción, siembra o plantación con materiales ajenos.....	151
II.2) Construcción, siembra o plantación hecha por un tercero.....	152
Art. 1963 – Invasión de inmueble colindante.....	152
I) Concordancias.....	153
II) Interpretación de la norma.....	153
II.1) Construcción en terreno ajeno de buena fe.....	153
II.2) Construcción en terreno ajeno de mala fe.....	153
II.3) Edificador que invade parcialmente el espacio aéreo.....	154

CAPÍTULO 3

DOMINIO IMPERFECTO

Art. 1964 – Supuestos de dominio imperfecto.....	154
---	-----

I) Concordancias.....	155
II) Interpretación de la norma.....	155
II.1) Casos de dominio imperfecto.....	155
Art. 1965 – Dominio revocable.....	155
I) Concordancias.....	156
II) Interpretación de la norma.....	156
II.1) Concepto de dominio revocable.....	156
II.2) Diferencias con el dominio fiduciario.....	156
II.3) Duración máxima.....	157
Art. 1966 – Facultades.....	158
I) Concordancias.....	158
II) Interpretación de la norma.....	158
II.1) Facultades del dueño revocable.....	158
Art. 1967 – Efecto de la revocación.....	158
I) Concordancias.....	158
II) Interpretación de la norma.....	159
II.1) Regla general.....	159
II.2) Excepciones.....	159
Art. 1968 – Readquisición del dominio perfecto.....	160
I) Concordancias.....	160
II) Interpretación de la norma.....	160
II.1) Readquisición.....	160
Art. 1969 – Efectos de la retroactividad.....	161
I) Concordancias.....	161
II) Interpretación de la norma.....	161
II.1) Efectos.....	161

CAPÍTULO 4

LÍMITES AL DOMINIO

Art. 1970 – Normas administrativas.....	162
I) Concordancias.....	162
II) Interpretación de la norma.....	163
II.1) Límites al dominio. Concepto y caracteres.....	163
II.2) Las limitaciones no son servidumbres.....	164
II.3) Limitaciones en interés público.....	164
Art. 1971 – Daño no indemnizable.....	165
I) Concordancias.....	165
II) Interpretación de la norma.....	165
II.1) Principio general.....	165

Art. 1972 – Cláusulas de inenajenabilidad	166
I) Concordancias	166
II) Interpretación de la norma	166
II.1) Limitaciones a la libre disposición jurídica. Cláusula de inenajenabilidad	166
II.2) Limitaciones a la libre disposición en los actos a título gratuito	167
II.3) Casos en los que se genere una comunidad	168
II.4) Sustitución fideicomisaria	169
Art. 1973 – Inmisiones	169
I) Concordancias	169
II) Interpretación de la norma	169
II.1) Inmisiones inmateriales	169
II.2) La normal tolerancia	170
II.3) Otras pautas que debe valorar el juez	171
II.4) Facultades del juez	171
II.5) La protección del ambiente	172
Art. 1974 – Camino de sirga	172
I) Concordancias	173
II) Interpretación de la norma	173
II.1) Camino de sirga	173
II.2) Finalidad	173
II.3) Naturaleza jurídica	174
II.4) La restricción no es indemnizable	174
II.5) Legitimación	174
Art. 1975 – Obstáculo al curso de las aguas	174
I) Concordancias	175
II) Interpretación de la norma	175
II.1) Respetar el curso de las aguas	175
II.2) Alteraciones en el curso de las aguas	175
II.3) Carga de los gastos	175
Art. 1976 – Recepción de agua, arena y piedras	176
I) Concordancias	176
II) Interpretación de la norma	176
II.1) Obligación de recibir las aguas de los fundos superiores	176
Art. 1977 – Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra	176
I) Concordancias	177
II) Interpretación de la norma	177
II.1) Tolerar la ejecución de obras	177

Art. 1978 – Vistas	177
I) Concordancias	177
II) Interpretación de la norma	178
II.1) Régimen de las vistas	178
II.2) Requisitos	178
Art. 1979 – Luces	179
I) Concordancias	179
II) Interpretación de la norma	179
II.1) Concepto de luces	179
II.2) Ámbito de aplicación	179
II.3) Condiciones para abrir luces	180
Art. 1980 – Excepción a distancias mínimas	180
I) Concordancias	180
II) Interpretación de la norma	180
II.1) Excepción	180
Art. 1981 – Privación de luces o vistas	180
I) Concordancias	181
II) Interpretación de la norma	181
II.1) Privación de ventajas	181
Art. 1982 – Árboles, arbustos u otras plantas	181
I) Concordancias	181
II) Interpretación de la norma	181
II.1) Límites para la plantación de árboles, arbustos u otras plantas	181
II.2) Ramas y raíces	182

TÍTULO IV CONDominio

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1983 – Condominio	183
I) Concordancias	183
II) Interpretación de la norma	183
II.1) Definición de condominio	183
II.2) Naturaleza jurídica	183
II.3) Elementos del condominio	184
II.4) Fuentes del condominio	184
II.5) Principio de igualdad	186

Art. 1984 – Aplicaciones subsidiarias	186
I) Concordancias	186
II) Interpretación de la norma	186
II.1) El condominio y su relación con el dominio	186
II.2) La regulación de las comuniones de derechos reales o de otros bienes	187
II.3) La aplicación subsidiaria de las normas que regulan el dominio	188
Art. 1985 – Destino de la cosa	188
I) Concordancias	188
II) Interpretación de la norma	188
II.1) Determinación del destino común	188
Art. 1986 – Uso y goce de la cosa	189
I) Concordancias	189
II) Interpretación de la norma	189
II.1) El uso y goce de la cosa	189
II.2) El respeto al destino de la cosa	190
II.3) Prohibición de deteriorar la cosa común en el interés particular	190
II.4) Prohibición de obstaculizar el ejercicio de iguales facultades por los restantes condóminos	190
Art. 1987 – Convenio de uso y goce	190
I) Concordancias	191
II) Interpretación de la norma	191
II.1) Partición del uso y goce	191
Art. 1988 – Uso y goce excluyente	191
I) Concordancias	192
II) Interpretación de la norma	192
II.1) El condómino excluido del uso y goce	192
II.2) La indemnización consecuente	192
Art. 1989 – Facultades con relación a la parte indivisa	193
I) Concordancias	193
II) Interpretación de la norma	194
II.1) Derechos del condómino sobre su parte indivisa	194
II.2) Limitaciones al derecho del condómino sobre la parte indivisa	194
II.3) Constitución de hipoteca sobre la parte alícuota	194
II.4) Intervención de los acreedores en la partición	195
II.5) La renuncia del condómino	196

Art. 1990 – Disposición y mejoras con relación a la cosa	196
I) Concordancias	196
II) Interpretación de la norma	196
II.1) Actos de disposición material o jurídica sobre la cosa común	196
II.2) Actos de conservación de la cosa común	197
Art. 1991 – Gastos	198
I) Concordancias	198
II) Interpretación de la norma	198
II.1) Obligaciones de los condóminos. Gastos de conservación y reparación. Mejoras	198
II.2) Liberación por abandono	199
II.3) Intereses	199
Art. 1992 – Deudas en beneficio de la comunidad	199
I) Concordancias	200
II) Interpretación de la norma	200
II.1) Deudas contraídas en pro de la comunidad	200
II.2) Deudas contraídas por todos los condóminos	200

CAPÍTULO 2

ADMINISTRACIÓN

Art. 1993 – Imposibilidad de uso y goce en común	201
I) Concordancias	201
II) Interpretación de la norma	201
II.1) Administración de la cosa común. Imposibilidad de uso y goce. Asamblea	201
Art. 1994 – Asamblea	202
I) Concordancias	202
II) Interpretación de la norma	202
II.1) Citación a la asamblea de condóminos	202
II.2) Mayoría exigible	203
Art. 1995 – Frutos	204
I) Concordancias	204
II) Interpretación de la norma	204
II.1) División de los frutos	204

CAPÍTULO 3

CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA

SECCIÓN ÚNICA

PARTICIÓN

Art. 1996 – Reglas aplicables	205
I) Concordancias	205
II) Interpretación de la norma	205
II.1) Remisión	205
II.2) La partición y las maneras de practicarla	205
Art. 1997 – Derecho a pedir la partición	207
I) Concordancias	207
II) Interpretación de la norma	207
II.1) Facultad de pedir la división de la cosa común	207
II.2) Naturaleza jurídica de la acción de partición	208
II.3) Imprescriptibilidad de la acción de partición	209
Art. 1998 – Adquisición por un condómino	209
I) Concordancias	209
II) Interpretación de la norma	209
II.1) Adquisición por uno de los condóminos de la cosa común	209

CAPÍTULO 4

CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA

Art. 1999 – Renuncia a la acción de partición	210
Art. 2000 – Convenio de suspensión de la partición	210
I) Concordancias	210
II) Interpretación de las normas	210
II.1) Suspensión de la división acordada por los condóminos	210
Art. 2001 – Partición nociva	211
I) Concordancias	211
II) Interpretación de la norma	211
II.1) Indivisión forzosa impuesta por sentencia judicial	211
II.2) Los alcances de la indivisión	212
Art. 2002 – Partición anticipada	213
I) Concordancias	213
II) Interpretación de la norma	213
II.1) La partición anticipada	213

Art. 2003 – Publicidad de la indivisión o su cese	214
I) Concordancias	215
II) Interpretación de la norma	215
II.1) Oponibilidad a terceros de la indivisión convenida y de la decisión judicial que dispone su cese	215

CAPÍTULO 5

CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE

SECCIÓN 1ª

CONDOMINIO SOBRE ACCESORIOS INDISPENSABLES

Art. 2004 – Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables	215
I) Concordancias	215
II) Interpretación de la norma	216
II.1) Condominio sobre cosas afectadas como accesorios indispensables	216
Art. 2005 – Uso de la cosa común	216
I) Concordancias	216
II) Interpretación de la norma	216
II.1) Derecho de los condóminos	216
II.2) Obligaciones de los condóminos	217

SECCIÓN 2ª

CONDOMINIO SOBRE MUROS, CERCOS Y FOSOS

Art. 2006 – Muro, cerco o foso	217
I) Concordancias	218
II) Interpretación de la norma	218
II.1) Precisiones terminológicas	218
II.2) Muro lindero, separativo o divisorio	218
II.3) Muro contiguo y encaballado	218
II.4) Muro privativo y medianero	219
II.5) Muro de cerramiento	219
II.6) Muro de elevación y enterrado	220
Art. 2007 – Cerramiento forzoso urbano	220
I) Concordancias	220
II) Interpretación de la norma	220
II.1) El cerramiento forzoso de las propiedades	220

II.2) El derecho del primer constructor	220
II.3) El cerramiento forzoso de las propiedades urbanas como obligación	221
Art. 2008 – Muro de cerramiento forzoso	222
I) Concordancias	222
II) Interpretación de la norma	222
II.1) Requisitos que debe reunir la pared divisoria de cerramiento forzoso	222
Art. 2009 – Adquisición de la medianería	223
I) Concordancias	223
II) Interpretación de la norma	223
II.1) Condominio del muro de cerramiento forzoso hasta la altura de tres metros	223
II.2) Carácter medianero del muro de elevación	224
Art. 2010 – Presunciones	224
Art. 2011 – Época de las presunciones	224
Art. 2012 – Exclusión de las presunciones	224
Art. 2013 – Prueba	224
I) Concordancias	224
II) Interpretación de las normas	225
II.1) Prueba de la medianería. Presunciones legales	225
II.2) Casos en los que no se aplican las presunciones	225
II.3) Prueba contraria a las presunciones	226
II.4) Conflictos entre los signos o entre los signos y los instrumentos	227
Art. 2014 – Cobro de la medianería	227
Art. 2015 – Mayor valor por características edilicias	228
I) Concordancias	228
II) Interpretación de las normas	228
II.1) Cerramiento contiguo	228
II.2) Cerramiento encaballado	228
II.3) El valor económico de la pared	229
Art. 2016 – Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado	229
Art. 2017 – Derecho del que construye el muro	229
I) Concordancias	229
II) Interpretación de las normas	229
II.1) El muro de elevación y el enterrado	229
II.2) El requerimiento de cobro de la medianería en caso de utilización del muro por parte del vecino colindante	230

Art. 2018 – Medida de la obligación	231
I) Concordancias	231
II) Interpretación de la norma	231
II.1) Los términos de la adquisición	231
Art. 2019 – Valor de la medianería	232
I) Concordancias	232
II) Interpretación de la norma	232
II.1) La determinación del precio de la medianera	232
Art. 2020 – Inicio del curso de la prescripción extintiva	233
I) Concordancias	233
II) Interpretación de la norma	234
II.1) El <i>dies a quo</i> de la prescripción liberatoria	234
Art. 2021 – Facultades materiales. Prolongación	234
Art. 2022 – Prolongación del muro	234
Art. 2023 – Restitución del muro al estado anterior	235
I) Concordancias	235
II) Interpretación de las normas	235
II.1) Derechos de los condóminos sobre el muro medianero. Regla general	235
II.2) Facultades materiales. Carácter de la enunciación y supuestos comprendidos	235
II.3) Derecho de prolongar el muro medianero	236
Art. 2024 – Reconstrucción	237
Art. 2025 – Utilización de superficie mayor	237
Art. 2026 – Diligencia en la reconstrucción	237
I) Concordancias	237
II) Interpretación de las normas	237
II.1) Reforzamiento de la pared divisoria	237
II.2) La condición jurídica del nuevo muro	239
II.3) La reconstrucción del muro	239
II.4) El muro reconstruido	239
II.5) El derecho a una indemnización	240
Art. 2027 – Mejoras en la medianería urbana	240
I) Concordancias	240
II) Interpretación de la norma	241
II.1) Obligaciones de los condóminos	241
II.2) Supuesto en que la necesidad de la mejora se debió al hecho de uno de los condóminos	241
Art. 2028 – Abdicación de la medianería	241

Art. 2029 – Alcance de la abdicación	242
I) Concordancias	242
II) Interpretación de las normas	242
II.1) Liberación por abandono	242
II.2) El derecho de abandono respecto del muro elevado o enterrado	243
Art. 2030 – Readquisición de la medianería	243
I) Concordancias	243
II) Interpretación de la norma	243
II.1) Readquisición de la medianería	243
Art. 2031 – Cerramiento forzoso rural	243
Art. 2032 – Atribución, cobro y derechos en la medianería rural	244
Art. 2033 – Aplicación subsidiaria	244
I) Concordancias	244
II) Interpretación de las normas	244
II.1) La medianería rural o de campaña	244
II.2) Carácter medianero del cerramiento de un inmueble rural	245
II.3) El valor económico del cerramiento	245
II.4) Derechos y obligaciones en la medianería rural o de campaña. Remisión	245
Art. 2034 – Condominio de árboles y arbustos	246
Art. 2035 – Perjuicio debido a un árbol o arbusto	246
Art. 2036 – Reemplazo del árbol o arbusto	246
I) Concordancias	246
II) Interpretación de la norma	246
II.1) Condominio sobre árboles o arbustos	246

TÍTULO V

PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2037 – Concepto	249
I) Concordancias	249
II) Interpretación de la norma	249
II.1) La autonomía del derecho real de propiedad horizontal	249
II.2) El objeto del derecho real de propiedad horizontal	250
II.3) Modos de adquisición del derecho real de propiedad horizontal	251

Art. 2038 – Constitución	251
I) Concordancias	251
II) Interpretación de la norma	251
II.1) La creación del reglamento: forma y efectos	251
II.2) Legitimados para crear el reglamento	253
Art. 2039 – Unidad funcional	254
I) Concordancias	254
II) Interpretación de la norma	254
II.1) La unidad funcional	254
II.2) Las unidades complementarias	255
Art. 2040 – Cosas y partes comunes	256
I) Concordancias	256
II) Interpretación de la norma	257
II.1) Clasificación de las cosas comunes	257
II.2) Facultades de los propietarios sobre las cosas comunes	257
Art. 2041 – Cosas y partes necesariamente comunes	258
I) Concordancias	259
II) Interpretación de la norma	259
Art. 2042 – Cosas y partes comunes no indispensables	260
I) Concordancias	260
II) Interpretación de la norma	260
Art. 2043 – Cosas y partes propias	261
I) Concordancias	261
II) Interpretación de la norma	261
II.1) Clasificación de las cosas y partes propias	261
II.2) Facultades de disposición sobre las partes propias	262
Art. 2044 – Consorcio	263
I) Concordancias	263
II) Interpretación de la norma	263
II.1) Comienzo de la existencia de la persona jurídica consorcio de propiedad horizontal	263
II.2) Consecuencias de la atribución de personalidad al consorcio	265
II.3) Extinción de la personalidad jurídica del consorcio	268

CAPÍTULO 2

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 2045 – Facultades	269
I) Concordancias	270
II) Interpretación de la norma	270

Art. 2046 – Obligaciones	271
I) Concordancias	271
II) Interpretación de la norma	271
II.1) Fuentes de las obligaciones a cargo de los propietarios	271
II.2) Vínculo entre las obligaciones y prohibiciones del propietario	272
Art. 2047 – Prohibiciones	273
I) Concordancias	273
II) Interpretación de la norma	273
II.1) Razón de las prohibiciones	273
II.2) Destino de las unidades	274
II.3) Perturbación de la tranquilidad de los vecinos	274
II.4) Actividades prohibidas en forma específica	275
Art. 2048 – Gastos y contribuciones	275
I) Concordancias	276
II) Interpretación de la norma	276
II.1) Concepto y clasificación de las expensas	276
II.2) Vía procesal para el cobro	277
II.3) Privilegio del crédito por expensas	279
Art. 2049 – Defensas	280
I) Concordancias	280
II) Interpretación de la norma	280
II.1) Enajenación, abandono y renuncia al uso	280
II.2) Ambulatoriedad de la deuda de expensas en caso de adquisición por subasta	282
II.3) Renuncia al uso y goce	283
II.4) Compensación	284
II.5) Eximición parcial	285
Art. 2050 – Obligados al pago de expensas	286
I) Concordancias	286
II) Interpretación de la norma	286
II.1) Legitimación activa de la acción judicial por cobro de expensas	286
II.2) Legitimación pasiva del cobro judicial de expensas	286

CAPÍTULO 3

MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES

Art. 2051 – Mejora u obra nueva que requiere mayoría	288
I) Concordancias	289

II) Interpretación de la norma	289
II.1) Las reparaciones como labores o trabajos en cosas o partes comunes	289
II.2) Mejoras u obras nuevas	289
II.3) La acción judicial a favor de los disconformes	290
Art. 2052 – Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	291
I) Concordancias	291
II) Interpretación de la norma	291
Art. 2053 – Mejora u obra nueva en interés particular	294
I) Concordancias	294
II) Interpretación de la norma	294
Art. 2054 – Reparaciones urgentes	295
I) Concordancias	295
II) Interpretación de la norma	295
Art. 2055 – Grave deterioro o destrucción del edificio	296
I) Concordancias	296
II) Interpretación de la norma	296
II.1) La destrucción como modo de extinción del derecho real	296
II.2) Grave deterioro o destrucción del edificio	297
II.3) El abandono	299
II.4) La consolidación	300

CAPÍTULO 4

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 2056 – Contenido	300
I) Concordancias	301
II) Interpretación de la norma	301
Art. 2057 – Modificación del reglamento	302
I) Concordancias	302
II) Interpretación de la norma	302

CAPÍTULO 5

ASAMBLEAS

Art. 2058 – Facultades de la asamblea	304
I) Concordancias	304

II) Interpretación de la norma	304
II.1) Distinción ente asambleas ordinarias y extraordinarias.	304
II.2) Facultades de la asamblea	305
Art. 2059 – Convocatoria y quórum	306
I) Concordancias	306
II) Interpretación de la norma	306
II.1) Convocatoria y autoconvocatoria	306
II.2) Orden del día	307
II.3) Quórum	308
II.4) Forma de computar las mayorías	309
II.5) Prescendencia de la asamblea.	309
Art. 2060 – Mayoría absoluta	309
I) Concordancias	309
II) Interpretación de la norma	309
II.1) Forma de computar las mayorías	309
II.2) Trámite para integrar la decisión	310
II.3) La impugnación de los actos asamblearios	312
II.4) Plazo para impugnar la asamblea.	314
II.5) Sujeto pasivo	314
Art. 2061 – Conformidad expresa del titular	314
I) Concordancias	314
II) Interpretación de la norma	314
Art. 2062 – Actas	315
I) Concordancias	315
II) Interpretación de la norma	315
Art. 2063 – Asamblea judicial	317
I) Concordancias	317
II) Interpretación de la norma	317

CAPÍTULO 6

CONSEJO DE PROPIETARIOS

Art. 2064 – Atribuciones	318
I) Concordancias	319
II) Interpretación de la norma	319
II.1) Creación del consejo de propietarios	319
II.2) Funciones del consejo de propietarios	319

CAPÍTULO 7

ADMINISTRADOR

Art. 2065 – Representación legal	320
I) Concordancias	320
II) Interpretación de la norma	320
II.1) Naturaleza del vínculo entre el administrador y el consorcio	320
II.2) Requisitos para ser administrador	321
Art. 2066 – Designación y remoción	321
I) Concordancias	321
II) Interpretación de la norma	321
II.1) Designación originaria	321
II.2) Sucesivas designaciones	322
II.3) Remoción	322
Art. 2067 – Derechos y obligaciones	323
I) Concordancias	324
II) Interpretación de la norma	324
II.1) Obligaciones específicas del administrador.	324
II.2) Rendición de cuentas	325
II.3) Obligación de informar	326
II.4) Representación del consorcio en juicio	326

CAPÍTULO 8

SUBCONSORCIOS

Art. 2068 – Sectores con independencia	327
I) Concordancias	327
II) Interpretación de la norma	327
II.1) Los subconsorcios	327
II.2) La subasamblea y el subadministrador	328

CAPÍTULO 9

INFRACCIONES

Art. 2069 – Régimen	328
I) Concordancias	329
II) Interpretación de la norma	329
II.1) Legitimación activa de la acción de cese	329
II.2) Legitimación pasiva de la acción de cese	330
II.3) El procedimiento	331

CAPÍTULO 10
PREHORIZONTALIDAD

Art. 2070 – Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal	331
I) Concordancias	332
II) Interpretación de la norma	332
Art. 2071 – Seguro obligatorio	332
I) Concordancias	332
II) Interpretación de la norma	333
Art. 2072 – Exclusiones	334
I) Concordancias	335
II) Interpretación de la norma	335

TÍTULO VI
CONJUNTOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO 1
CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Art. 2073 – Concepto	337
I) Concordancias	337
II) Interpretación de la norma	337
II.1) Ámbito de aplicación	337
II.2) Caracterización de los conjuntos inmobiliarios	338
II.2.a) Conceptualización de los emprendimientos en particular	339
Art. 2074 – Características	340
I) Concordancias	340
II) Interpretación de la norma	340
II.1) Ámbito de aplicación	340
II.2) La inescindibilidad del régimen	341
II.3) Entidad con personería jurídica	341
Art. 2075 – Marco legal	342
I) Concordancias	342
II) Interpretación de la norma	343
II.1) Ámbito de aplicación	343
II.2) Normas administrativas	343
II.3) Confluencia de normas aplicables	344
II.4) Anterior avasallamiento al Derecho común	345

II.5) Propiedad horizontal “especial”	345
II.6) Los conjuntos inmobiliarios preexistentes	346

Art. 2076 – Cosas y partes necesariamente comunes	347
I) Concordancias	348
II) Interpretación de la norma	348
II.1) Ámbito de aplicación	348
II.2) Las cosas comunes	348
II.3) La cuestión del carácter comunitario del terreno	348
II.4) La presunción de comunidad	350
Art. 2077 – Cosas y partes privativas	350
I) Concordancias	350
II) Interpretación de la norma	350
II.1) Ámbito de aplicación	350
II.2) Requisitos de las partes privativas (unidades funcionales)	351
II.3) Las unidades a construir o en construcción	351
Art. 2078 – Facultades y obligaciones del propietario	353
I) Concordancias	353
II) Interpretación de la norma	353
II.1) Ámbito de aplicación	353
II.2) Facultades y obligaciones del propietario	354
II.2.a) Marco de desenvolvimiento de los derechos	354
II.2.b) El relacionamiento con los recursos naturales	355
Art. 2079 – Localización y límites perimetrales	355
I) Concordancias	355
II) Interpretación de la norma	356
II.1) Ámbito de aplicación	356
II.2) Remisión a la normativa local	356
II.3) Localización de los conjuntos inmobiliarios	356
II.3.a) Gestión y convalidaciones administrativas	357
II.3.b) La trama urbana y los ejes de crecimiento	357
II.4) Cerramientos perimetrales	358
II.4.a) La transparencia del cerramiento y la prohibición de ejecutarlo mediante muros	358
Art. 2080 – Limitaciones y restricciones reglamentarias	359
I) Concordancias	359
II) Interpretación de la norma	359
II.1) Ámbito de aplicación	359
II.2) Limitaciones reglamentarias	360
II.3) Normas urbanísticas y constitución de servidumbres	361
II.4) Publicidad registral	361

Art. 2081 – Gastos y contribuciones	362
I) Concordancias	362
II) Interpretación de la norma	362
II.1) Ámbito de aplicación	362
II.2) Las expensas comunes	363
II.3) Las prerrogativas del crédito por expensas	364
II.4) Otras contribuciones por el uso de familiares e invitados	364
Art. 2082 – Cesión de la unidad	365
I) Concordancias	365
II) Interpretación de la norma	365
II.1) Ámbito de aplicación	365
II.2) Cesión de la unidad	366
Art. 2083 – Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios	366
I) Concordancias	367
II) Interpretación de la norma	367
II.1) Ámbito de aplicación	367
II.2) El uso y goce de espacios e instalaciones comunes	367
II.3) Obligación de pago de los usuarios no propietarios	368
Art. 2084 – Servidumbres y otros derechos reales	369
I) Concordancias	369
II) Interpretación de la norma	369
II.1) Ámbito de aplicación	369
II.2) Servidumbres para el mejor aprovechamiento de los recursos	370
II.3) La modificación reglamentaria	370
Art. 2085 – Transmisión de unidades	371
I) Concordancias	371
II) Interpretación de la norma	371
II.1) Ámbito de aplicación	371
II.2) El derecho de admisión	371
II.3) El derecho de preferencia	373
Art. 2086 – Sanciones	374
I) Concordancias	374
II) Interpretación de la norma	374
II.1) Ámbito de aplicación	374
II.2) La facultad disciplinaria en los conjuntos inmobiliarios	374
II.3) Alcance de la potestad sancionatoria	375
II.4) La garantía del derecho de defensa	376

CAPÍTULO 2
TIEMPO COMPARTIDO

Art. 2087 – Concepto	376
I) Concordancias	377
II) Interpretación de la norma	377
II.1) Situación anterior a la sanción de la ley 26.356	377
II.1.a) Introducción	377
II.1.b) Denominación	378
II.1.c) La figura en el campo de los derechos personales	379
II.1.d) La figura en el campo de los derechos reales	379
II.2) La sanción de la ley 26.356	380
II.3) El Código Civil y Comercial	382
II.4) Concepto	383
Art. 2088 – Bienes que lo integran	384
I) Concordancias	384
II) Interpretación de la norma	384
II.1) Objetos sobre los que puede recaer	384
Art. 2089 – Afectación	384
I) Concordancias	385
II) Interpretación de la norma	385
II.1) Afectación	385
Art. 2090 – Legitimación	387
I) Concordancias	387
II) Interpretación de la norma	387
II.1) Legitimado para afectar	387
Art. 2091 – Requisitos	387
I) Concordancias	388
II) Interpretación de la norma	388
II.1) Requisitos para afectar	388
Art. 2092 – Inscripción	388
I) Concordancias	388
II) Interpretación de la norma	388
II.1) Inscripción registral	388
Art. 2093 – Efectos del instrumento de afectación	389
I) Concordancias	390
II) Interpretación de la norma	390
II.1) Efectos	390
II.2) Hipoteca	390
II.3) Períodos no enajenados	391

Art. 2094 – Deberes del emprendedor	391
I) Concordancias	392
II) Interpretación de la norma	392
II.1) Obligaciones	392
II.2) Registro de Titulares	393
Art. 2095 – Deberes de los usuarios del tiempo compartido	393
I) Concordancias	393
II) Interpretación de la norma	393
II.1) Deberes de los usuarios	393
Art. 2096 – De la administración	395
I) Concordancias	395
II) Interpretación de la norma	395
II.1) Administrador	395
Art. 2097 – Deberes del administrador	396
I) Concordancias	396
II) Interpretación de la norma	396
II.1) Deberes del administrador	396
Art. 2098 – Cobro ejecutivo	397
I) Concordancias	397
II) Interpretación de la norma	398
II.1) Título ejecutivo	398
Art. 2099 – Extinción	398
I) Concordancias	399
II) Interpretación de la norma	399
II.1) Extinción del tiempo compartido	399
Art. 2100 – Relación de consumo	400
I) Concordancias	400
II) Interpretación de la norma	400
II.1) Relación de consumo	400
Art. 2101 – Derecho real del adquirente de tiempo compartido	401
I) Concordancias	401
II) Interpretación de la norma	401
II.1) Derecho real	401
Art. 2102 – Normas de policía	403
I) Concordancias	403
II) Interpretación de la norma	403
II.1) Poder de policía	403

CAPÍTULO 3
CEMENTERIOS PRIVADOS

Art. 2103 – Concepto	403
I) Concordancias	403
II) Interpretación de la norma	404
II.1) Ámbito de aplicación	404
II.2) El nacimiento de los cementerios privados	404
II.3) Conceptualización	405
II.4) Caracterización	406
Art. 2104 – Afectación	406
I) Concordancias	406
II) Interpretación de la norma	406
II.1) Ámbito de aplicación	406
II.2) Afectación y restricción de los actos de disposición	407
II.3) Publicidad registral	408
II.4) Inmutabilidad de su destino	408
II.5) Habilitación municipal	409
Art. 2105 – Reglamento de administración y uso	409
I) Concordancias	409
II) Interpretación de la norma	409
II.1) Ámbito de aplicación	409
II.2) El reglamento de administración y uso	410
Art. 2106 – Registros de inhumaciones y sepulturas	411
I) Concordancias	411
II) Interpretación de la norma	412
II.1) Ámbito de aplicación	412
II.2) Registro de inhumaciones y sepulturas	412
II.3) Registro de titulares del derecho real de sepultura	413
Art. 2107 – Facultades del titular del derecho de sepultura	413
I) Concordancias	414
II) Interpretación de la norma	414
II.1) Ámbito de aplicación	414
II.2) Precisiones terminológicas	414
II.3) La finalidad buscada por el adquirente	415
Art. 2108 – Deberes del titular del derecho de sepultura	416
I) Concordancias	416
II) Interpretación de la norma	416
II.1) Ámbito de aplicación	416
II.2) Deberes del titular del derecho de sepultura	417

II.3) Contribuciones periódicas	417
II.4) Reglamentaciones administrativas	418
Art. 2109 – Dirección y administración	418
I) Concordancias	418
II) Interpretación de la norma	419
II.1) Ámbito de aplicación	419
II.2) La administración del cementerio privado	419
Art. 2110 – Inembargabilidad	420
I) Concordancias	420
II) Interpretación de la norma	420
II.1) Ámbito de aplicación	420
II.2) Inembargabilidad de las parcelas	421
II.2.a) Situación anterior a la sanción del Código	421
II.2.b) La inembargabilidad como regla general	422
II.2.c) Excepciones	423
Art. 2111 – Relación de consumo	423
I) Concordancias	423
II) Interpretación de la norma	423
II.1) Ámbito de aplicación	423
II.2) El negocio jurídico	424
II.3) La relación de consumo frente al derecho real de sepultura	424
II.4) Aplicabilidad de la ley con anterioridad a la sanción del Código	425
II.5) Beneficios del régimen tuitivo	425
Art. 2112 – Derecho real de sepultura	426
I) Concordancias	426
II) Interpretación de la norma	426
II.1) Ámbito de aplicación	426
II.2) El derecho en el caso de cementerios públicos	427
II.3) Su encuadre con anterioridad a la sanción del Código	427
II.3.a) La insuficiencia de los derechos personales	428
II.3.b) El otorgamiento de derechos reales	429
II.4) El derecho real de sepultura	430
II.4.a) Características esenciales	431
Art. 2113 – Normas de policía	431
I) Concordancias	432
II) Interpretación de la norma	432
II.1) Ámbito de aplicación	432
II.2) Normas administrativas. El poder de policía	432
II.3) La policía mortuoria	433

TÍTULO VII SUPERFICIE

Art. 2114 – Concepto	435
Art. 2115 – Modalidades	435
Art. 2116 – Emplazamiento	435
I) Concordancias	435
II) Interpretación de las normas	436
II.1) Introducción	436
II.2) Concepto. Naturaleza jurídica	436
II.3) Objeto	438
II.4) Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce	439
Art. 2117 – Plazos	440
I) Concordancias	440
II) Interpretación de la norma	441
II.1) Duración	441
Art. 2118 – Legitimación	441
I) Concordancias	441
II) Interpretación de la norma	442
II.1) Legitimados	442
Art. 2119 – Adquisición	442
I) Concordancias	442
II) Interpretación de la norma	442
II.1) Contrato	442
II.2) Prescripción corta	443
II.3) Actos de última voluntad	444
II.4) Otros modos	444
II.5) Constitución judicial	444
Art. 2120 – Facultades del superficiario	444
I) Concordancias	444
II) Interpretación de la norma	444
II.1) Actos de disposición. Reglas generales	444
II.2) Derechos reales de garantía y de disfrute	445
II.3) Propiedad horizontal	447
II.4) Derechos personales	447
Art. 2121 – Facultades del propietario	447
I) Concordancias	447
II) Interpretación de la norma	448
II.1) Situación del dueño del suelo	448

Art. 2122 – Destrucción de la propiedad superficiaria	449
I) Concordancias	449
II) Interpretación de la norma	449
II.1) Destrucción	449
Art. 2123 – Subsistencia y transmisión de las obligaciones	450
I) Concordancias	450
II) Interpretación de la norma	450
II.1) Transmisión del derecho de superficie	450
Art. 2124 – Extinción	451
I) Concordancias	451
II) Interpretación de la norma	451
II.1) Renuncia expresa	451
II.2) Vencimiento del plazo contractual	452
II.3) Cumplimiento de una condición resolutoria	452
II.4) Consolidación	452
II.5) No uso	452
II.6) Otras causas	453
Art. 2125 – Efectos de la extinción	453
I) Concordancias	454
II) Interpretación de la norma	454
II.1) Efectos de la extinción en general	454
II.2) Derechos reales y personales constituidos	454
II.3) Obligaciones del superficiario	455
Art. 2126 – Indemnización al superficiario	455
I) Concordancias	455
II) Interpretación de la norma	455
II.1) Indemnización	455
Art. 2127 – Normas aplicables al derecho de superficie	456
Art. 2128 – Normas aplicables a la propiedad superficiaria	456
I) Concordancias	457
II) Interpretación de las normas	457
II.1) Aplicación supletoria de otras normas	457

TÍTULO VIII

USUFRUCTO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2129 – Concepto	459
-----------------------------------	-----

I) Concordancias	459
II) Interpretación de la norma	459
II.1) Definición de usufructo	459
II.2) Caracteres del usufructo	460
II.3) Desmembración de dominio	461
Art. 2130 – Objeto	462
I) Concordancias	462
II) Interpretación de la norma	462
II.1) El propio usufructo	463
II.2) Usufructo de animales	463
Art. 2131 – Legitimación	464
I) Concordancias	464
II) Interpretación de la norma	464
Art. 2132 – Usufructo a favor de varias personas	465
I) Concordancias	465
II) Interpretación de la norma	465
II.1) Modalidades relacionadas con el número de usufructuarios	466
II.2) El derecho de acrecer	467
Art. 2133 – Prohibición de usufructo judicial	467
I) Concordancias	467
II) Interpretación de la norma	467
Art. 2134 – Modos de constitución	468
I) Concordancias	468
II) Interpretación de la norma	468
II.1) Fuentes y formas de establecerse el usufructo	468
II.2) Constitución por contrato. Distinción que debe hacerse	469
II.2.a) Constitución por contrato oneroso	469
II.2.b) Constitución por contrato gratuito	469
II.3) Enajenación de la mitad indivisa de la nuda propiedad	470
II.4) Contrato gratuito. Extinción por ingratitud del beneficiario	470
II.5) Usufructo constituido por testamento	471
II.6) Prescripción	471
III) Significado de la reforma	472
Art. 2135 – Presunción de onerosidad	472
I) Concordancias	472
II) Interpretación de la norma	473
III) Significado de la reforma	473
Art. 2136 – Modalidades	473
I) Concordancias	473

II) Interpretación de la norma	474
II.1) Modalidades del usufructo	474
II.2) Alcance del usufructo constituido bajo condición o plazo suspensivos	474
Art. 2137 – Inventario	474
I) Concordancias	475
II) Interpretación de la norma	475
II.1) Inventario	475
II.2) Estado del objeto	475
II.3) Formalidades de las actas de inventario y estado del objeto	476
II.4) Usufructo constituido por testamento	476
III) Significado de la reforma	476
Art. 2138 – Presunción	477
I) Concordancias	477
II) Interpretación de la norma	477
II.1) Presunción por falta de inventario y determinación del estado de los bienes	477
Art. 2139 – Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión	477
I) Concordancias	477
II) Interpretación de la norma	478
II.1) Finalidad de la garantía suficiente	478
II.2) Dispensa de garantía	478
II.3) Modalidad de la garantía	478
II.4) Monto de la garantía	479
III) Significado de la reforma	479
Art. 2140 – Intransmisibilidad hereditaria	479
I) Concordancias	479
II) Interpretación de la norma	479
II.1) Duración del usufructo en el caso de personas físicas. Intransmisibilidad hereditaria	479

CAPÍTULO 2

DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

Art. 2141 – Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales	480
I) Concordancias	480
II) Interpretación de la norma	481
II.1) Frutos pendientes, percibidos, consumidos y devengados	481
II.2) Usufructo de animales	481
II.3) Usufructo de productos	481

II.4) El uso y goce del usufructuario se extiende a los acrecentamientos originados por hechos de la naturaleza, sin contraprestación alguna	482
III) Significado de la reforma	482
Art. 2142 – Derechos reales y personales	483
I) Concordancias	483
II) Interpretación de la norma	483
II.1) Transmisibilidad del derecho real de usufructo	483
II.2) Venta del usufructo	484
III) Significado de la reforma	484
Art. 2143 – Mejoras facultativas	484
I) Concordancias	484
II) Interpretación de la norma	484
II.1) Mejoras facultativas	484
III) Significado de la reforma	485
Art. 2144 – Ejecución por acreedores	485
I) Concordancias	485
II) Interpretación de la norma	485
II.1) Ejecución por los acreedores del derecho real de usufructo	485
III) Significado de la reforma	486

CAPÍTULO 3

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Art. 2145 – Destino	486
I) Concordancias	486
II) Interpretación de la norma	486
II.1) Destino de la cosa dada en usufructo	486
III) Significado de la reforma	487
Art. 2146 – Mejoras necesarias	487
I) Concordancias	487
II) Interpretación de la norma	487
II.1) Mejoras necesarias	487
II.2) Mejoras extraordinarias	488
Art. 2147 – Mejoras anteriores a la constitución	488
I) Concordancias	488
II) Interpretación de la norma	488
II.1) Momento a partir del cual el usufructuario se encuentra obligado a efectuar reparaciones y gastos	488

Art. 2148 – Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes	489
I) Concordancias	489
II) Interpretación de la norma	489
II.1) Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes	489
II.2) Expensas comunes	490
III) Significado de la reforma	490
Art. 2149 – Comunicación al nudo propietario	491
I) Concordancias	491
II) Interpretación de la norma	491
II.1) Obligación del usufructuario de poner en conocimiento del nudo propietario las perturbaciones ocasionadas por terceros	491
Art. 2150 – Restitución	491
I) Concordancias	491
II) Interpretación de la norma	492

CAPÍTULO 4

DERECHOS Y DEBERES DEL NUDO PROPIETARIO

Art. 2151 – Disposición jurídica y material	492
I) Concordancias	492
II) Interpretación de la norma	492
II.1) El nudo propietario no debe turbar el uso y goce del usufructuario	492
III) Significado de la reforma	493

CAPÍTULO 5

EXTINCIÓN

Art. 2152 – Medios especiales de extinción	493
I) Concordancias	493
II) Interpretación de la norma	493
II.1) Duración del usufructo	493
II.2) Muerte del usufructuario. Efectos	494
II.3) Personas jurídicas	494
II.4) Extinción por no uso	494
II.5) Uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente	495
II.6) Origen y justificación	495

II.7) Concepto de abuso	495
II.8) Formas de la extinción	495
Art. 2153 – Efectos de la extinción	495
I) Concordancias	496
II) Interpretación de la norma	496
II.1) Efectos de la extinción del usufructo	496
III) Significado de la reforma	496

TÍTULO IX

Uso

Art. 2154 – Concepto	497
I) Concordancias	497
II) Interpretación de la norma	497
II.1) Concepto del derecho de uso	497
II.2) Naturaleza jurídica	498
II.3) Caracteres	498
II.4) Objeto del derecho real de uso	498
III) Significado de la reforma	499
Art. 2155 – Normas supletorias	499
I) Concordancias	499
II) Interpretación de la norma	499
Art. 2156 – Limitaciones	499
I) Concordancias	499
II) Interpretación de la norma	499
II.1) Limitaciones	499
Art. 2157 – Ejecución por acreedores	500
I) Concordancias	500
II) Interpretación de la norma	500

TÍTULO X

HABITACIÓN

Art. 2158 – Concepto	501
I) Concordancias	501
II) Interpretación de la norma	501
II.1) Antecedentes históricos	501
II.2) Concepto	502
II.3) Caracteres	502
II.4) Derecho real de habitación por disposición legal	502

Art. 2159 – Normas supletorias	503
Art. 2160 – Limitaciones	503
I) Concordancias	503
II) Interpretación de las normas	503
II.1) Limitaciones	503
Art. 2161 – Impuestos, contribuciones y reparaciones	504
I) Concordancias	504
II) Interpretación de la norma	504
II.1) Obligaciones relativas a reparaciones, contribuciones o cargas	504

TÍTULO XI
SERVIDUMBRE

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2162 – Definición	505
I) Concordancias	505
II) Interpretación de la norma	505
II.1) Nociones generales	505
II.2) Metodología	506
II.3) Concepto y caracteres	506
II.4) Contenido	507
II.5) Inmueble dominante y sirviente	508
II.6) Ubicación de los inmuebles	508
II.7) Principio de la “atipicidad” de las servidumbres	509
II.8) Duración	510
Art. 2163 – Objeto	510
I) Concordancias	510
II) Interpretación de la norma	510
Art. 2164 – Servidumbre positiva y negativa	511
I) Concordancias	511
II) Interpretación de la norma	511
II.1) Clasificación de las servidumbres	511
II.2) Positiva y negativa	512
III) Significado de la reforma	512
Art. 2165 – Servidumbre real y personal	513
I) Concordancias	513

II) Interpretación de la norma	513
II.1) Servidumbre real	513
II.2) Servidumbre personal	514
II.3) Presunciones	515
III) Significado de la reforma	515
Art. 2166 – Servidumbre forzosa	515
I) Concordancias	516
II) Interpretación de la norma	516
II.1) Servidumbres forzosas	516
II.2) Servidumbre de tránsito	517
II.3) Servidumbre de acueducto	517
II.4) Servidumbre de recibir agua	517
Art. 2167 – Servidumbre personal a favor de varios titulares	518
I) Concordancias	518
II) Interpretación de la norma	518
III) Significado de la reforma	519
Art. 2168 – Legitimación	519
I) Concordancias	519
II) Interpretación de la norma	519
II.1) Modos de constitución	519
II.2) Legitimados	520
III) Significado de la reforma	521
Art. 2169 – Prohibición de servidumbre judicial	521
I) Concordancias	521
II) Interpretación de la norma	521
III) Significado de la reforma	522
Art. 2170 – Presunción de onerosidad	522
I) Concordancias	522
II) Interpretación de la norma	522
Art. 2171 – Modalidades	523
I) Concordancias	523
II) Interpretación de la norma	523
Art. 2172 – Transmisibilidad	524
I) Concordancias	524
II) Interpretación de la norma	524
II.1) Inherencia de la servidumbre al fundo dominante y al fundo sirviente	524
II.2) Muerte del titular	525
III) Significado de la reforma	525

CAPÍTULO 2

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR DOMINANTE

Art. 2173 – Derechos reales y personales	525
I) Concordancias	525
II) Interpretación de la norma	526
Art. 2174 – Extensión de la servidumbre	526
I) Concordancias	527
II) Interpretación de la norma	527
Art. 2175 – Ejercicio	527
I) Concordancias	528
II) Interpretación de la norma	528
Art. 2176 – Mejoras necesarias	529
I) Concordancias	529
II) Interpretación de la norma	529
III) Significado de la reforma	531
Art. 2177 – Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	531
I) Concordancias	531
II) Interpretación de la norma	531
II.1) Obligación de no menoscabar la servidumbre	531
II.2) Sanción en caso de incumplimiento	532
Art. 2178 – Ejecución por acreedores	532
I) Concordancias	533
II) Interpretación de la norma	533
Art. 2179 – Comunicación al sirviente	533
I) Concordancias	533
II) Interpretación de la norma	534

CAPÍTULO 3

DERECHOS DEL TITULAR SIRVIENTE

Art. 2180 – Disposición jurídica y material	534
I) Concordancias	535
II) Interpretación de la norma	535
II.1) Derechos del titular del fundo sirviente	535
II.2) Defensas que puede oponer	536
II.3) Suerte de los derechos reales constituidos	536

Art. 2181 – Alcances de la constitución y del ejercicio	536
I) Concordancias	536
II) Interpretación de la norma	536
II.1) El ejercicio de la servidumbre debe efectuarse del modo menos perjudicial para quien la debe soportar	536
II.2) Facultad del titular sirviente	538

CAPÍTULO 4

EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Art. 2182 – Medios especiales de extinción	538
I) Concordancias	538
II) Interpretación de la norma	539
II.1) Medios especiales	539
II.2) Extinción por falta de utilidad	539
II.3) Extinción por el no uso	539
II.4) Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición	541
II.5) Otros modos de extinción	541
II.5.a) Renuncia o abandono	542
II.5.b) Destrucción de la cosa	542
II.5.c) Confusión	543
III) Significado de la reforma	543
Art. 2183 – Efectos de la extinción	544
I) Concordancias	544
II) Interpretación de la norma	544

TÍTULO XII

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES COMUNES

Art. 2184 – Disposiciones comunes y especiales	545
I) Concordancias	545
II) Interpretación de la norma	545
II.1) Garantía real y garantía personal	545
II.2) Derechos reales principales y accesorios	546
II.3) Parte general. Caracteres. Requisitos	546

Art. 2185 – Convencionalidad	547
I) Concordancias	547
II) Interpretación de la norma	547
II.1) La necesidad del contrato	547
II.2) Forma del acto constitutivo	548
II.3) Casos de constitución unilateral de garantías reales	548
II.4) El lugar de expresión del crédito	548
II.5) Promesa de derecho real de garantía	549
II.6) Implicancias prácticas	549
Art. 2186 – Accesoriedad	549
I) Concordancias	549
II) Interpretación de la norma	549
II.1) Preliminar	549
II.2) Contenido	550
II.3) La hipoteca abierta	550
II.4) Implicancias prácticas	551
Art. 2187 – Créditos garantizables	551
I) Concordancias	551
II) Interpretación de la norma	552
II.1) Preliminar	552
II.2) Las obligaciones eventuales	552
II.3) Enunciación del crédito en el acto constitutivo	552
II.4) Excepción a la expresión del crédito principal	553
Art. 2188 – Especialidad en cuanto al objeto	553
I) Concordancias	553
II) Interpretación de la norma	554
II.1) Objeto	554
II.2) Actualidad de la cosa o el derecho	554
II.3) La individualización adecuada	554
II.4) Consecuencias de la falta de individualización adecuada	555
Art. 2189 – Especialidad en cuanto al crédito	555
I) Concordancias	555
II) Interpretación de la norma	556
II.1) Especialidad crediticia	556
II.2) Tope máximo. Intereses y accesorios	557
II.3) Créditos indeterminados. Hipoteca abierta	557
II.4) Límite en el tiempo	558
II.5) Título ejecutivo	559
II.6) Cláusulas de ajuste	559
II.7) Contratos en moneda extranjera	560

Art. 2190 – Defectos en la especialidad	560
I) Concordancias	560
II) Interpretación de la norma	560
II.1) Defectos de la especialidad	560
II.2) Nulidad absoluta	560
Art. 2191 – Indivisibilidad	561
I) Concordancias	561
II) Interpretación de la norma	562
II.1) La indivisibilidad	562
II.2) Finalidad de la norma	562
II.3) Indivisibilidad en cuanto a los bienes	563
II.4) Indivisibilidad en cuanto al crédito	563
II.5) Incidencia de otras garantías	563
II.6) La facultad judicial	564
Art. 2192 – Extensión en cuanto al objeto	564
I) Concordancias	565
II) Interpretación de la norma	565
II.1) Extensión a los accesorios	565
II.2) Atribución convencional de la condición de inmueble por su destino	565
II.3) Mejoras sobrevinientes	565
II.4) Extensión por la extinción de cargas	566
II.5) Extensión a las rentas	566
II.6) Extensión a los frutos	566
II.7) Excepciones	567
Art. 2193 – Extensión en cuanto al crédito	567
I) Concordancias	567
II) Interpretación de la norma	568
II.1) Extensión en cuanto al crédito	568
Art. 2194 – Subrogación real	569
I) Concordancias	569
II) Interpretación de la norma	569
II.1) La subrogación	569
II.2) Expropiación	569
II.3) Indemnizaciones debidas por el asegurador de la cosa	569
Art. 2195 – Facultades del constituyente	570
I) Concordancias	570
II) Interpretación de la norma	570
II.1) Principio general	570
II.2) Facultades del constituyente	571
II.3) El contenido del acto que altera el valor de la cosa	571

II.4) Casos de disposición material	571
II.5) Apreciación judicial	572
II.6) Caso del arrendamiento	572
II.7) Medidas en caso de alteración de la garantía	572
Art. 2196 – Inoponibilidad	573
I) Concordancias	573
II) Interpretación de la norma	573
II.1) Fundamentos	573
II.2) Inoponibilidad en general	573
II.3) Alcances de la inoponibilidad	574
Art. 2197 – Realización por un tercero	574
I) Concordancias	575
II) Interpretación de la norma	575
II.1) Concurrencia de acreedores	575
II.2) La subasta y la caducidad de los plazos	575
II.3) Implicancias prácticas	575
II.4) No cumplimiento de la condición suspensiva	576
Art. 2198 – Cláusula nula	576
I) Concordancias	576
II) Interpretación de la norma	576
II.1) Proscripción de la apropiación por resolución	576
II.2) Supuesto no contemplado	577
Art. 2199 – Responsabilidad del propietario no deudor	577
Art. 2200 – Ejecución contra el propietario no deudor	577
I) Concordancias	578
II) Interpretación de las normas	578
II.1) El propietario no deudor	578
II.2) Situación del propietario deudor que enajena la cosa	578
II.3) Alcance de la responsabilidad del propietario no deudor	578
II.4) Supuesto del adquirente que asume la deuda	579
II.5) Actualidad de la facultad de abandonar	579
II.6) Ejecución seguida contra el propietario no deudor	579
II.7) El quid de las defensas personales	580
Art. 2201 – Derecho al remanente	580
I) Concordancias	581
II) Interpretación de la norma	581
II.1) Remanente	581
Art. 2202 – Subrogación del propietario no deudor	581
I) Concordancias	582

II) Interpretación de la norma	582
II.1) Consecuencias seguidas contra el tercer poseedor	582
Art. 2203 – Efectos de la subasta	583
I) Concordancias	583
II) Interpretación de la norma	584
II.1) La subasta del bien gravado con derecho real de garantía	584
II.2) La citación de los acreedores con garantía real	584
II.3) Percepción del crédito	584
II.4) Incumplimiento de la citación	585
Art. 2204 – Cancelación del gravamen	585
I) Concordancias	585
II) Interpretación de la norma	585
II.1) Cancelación e inscripción declarativa	585
II.2) En el sistema constitutivo	586
II.3) Modos de operar la cancelación	586

CAPÍTULO 2

HIPOTECA

Art. 2205 – Concepto	586
I) Concordancias	586
II) Interpretación de la norma	587
II.1) Introducción	587
II.2) Concepto	587
II.3) Las facultades de persecución y preferencia	588
II.4) Estructura funcional	588
II.5) Diferencias entre el privilegio y el <i>ius preferendi</i>	589
II.6) Diferencias entre los privilegios y la hipoteca	589
II.7) Modos de hacer valer el privilegio	589
Art. 2206 – Legitimación	590
I) Concordancias	590
II) Interpretación de la norma	591
II.1) Titulares de dominio, condominio, complejos urbanísticos y propiedad horizontal	591
II.2) Dominio revocable	591
II.3) Dominio fiduciario	591
II.4) Derecho de superficie	591
II.5) Conjuntos inmobiliarios	592
Art. 2207 – Hipoteca de parte indivisa	592
I) Concordancias	592

II) Interpretación de la norma.....	592
II.1) Primera aproximación.....	592
II.2) La partición como modo de extinción del condominio.....	593
Art. 2208 – Forma del contrato constitutivo	593
I) Concordancias.....	593
II) Interpretación de la norma.....	594
II.1) Preliminar.....	594
II.2) Aceptación del acreedor.....	594
II.3) Registración del documento.....	594
II.4) El rango en materia hipotecaria.....	594
II.5) Letras hipotecarias. Ley 24.441. Letras carturales y escriturales.....	595
Art. 2209 – Determinación del objeto	597
I) Concordancias.....	597
II) Interpretación de la norma.....	597
II.1) Determinación de la cosa.....	597
II.2) Finalidad de la individualización del objeto.....	598
II.3) Casos anómalos.....	598
Art. 2210 – Duración de la inscripción	598
I) Concordancias.....	598
II) Interpretación de la norma.....	598
II.1) Extinción, cancelación de hipotecas y caducidad.....	598
II.2) Materialización de la caducidad.....	598
II.3) Sobrevida de la hipoteca con inscripción caduca.....	599
II.4) Caso de la hipoteca constituida a favor de bancos oficiales.....	599
II.5) Hipotecas constituidas antes de la sanción de la ley 27.271.....	599
Art. 2211 – Convenciones para la ejecución	600
I) Concordancias.....	600
II) Interpretación de la norma.....	600
II.1) Cláusula para la ejecución hipotecaria extrajudicial.....	600
II.2) Cláusulas para la ejecución judicial.....	600

CAPÍTULO 3
ANTICRESIS

Art. 2212 – Concepto	601
I) Concordancias.....	601
II) Interpretación de la norma.....	601
II.1) Preliminar.....	601
II.2) La autorización a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.....	602
II.3) El objeto.....	602

Art. 2213 – Legitimación	603
I) Concordancias.....	603
II) Interpretación de la norma.....	603
II.1) Legitimación para constituir.....	603
Art. 2214 – Plazo máximo	603
I) Concordancias.....	604
II) Interpretación de la norma.....	604
II.1) Duración.....	604
Art. 2215 – Derechos del acreedor	604
I) Concordancias.....	604
II) Interpretación de la norma.....	604
II.1) Derecho de usar la cosa.....	604
II.2) Derecho a percibir sus frutos.....	605
II.3) Imputación.....	605
II.4) Deber de dar cuenta al deudor.....	605
II.5) Derechos frente a terceros.....	606
Art. 2216 – Deberes del acreedor	606
I) Concordancias.....	606
II) Interpretación de la norma.....	606
II.1) Deber de conservar la cosa.....	606
II.2) El destino de la cosa.....	607
II.3) Deber de restitución.....	607
II.4) Extinción de la garantía por incumplimiento de los deberes.....	607
Art. 2217 – Gastos	608
I) Concordancias.....	608
II) Interpretación de la norma.....	608
II.1) Gastos.....	608
Art. 2218 – Duración de la inscripción	608
I) Concordancias.....	608
II) Interpretación de la norma.....	609
II.1) Caducidad.....	609

CAPÍTULO 4
PRENDA

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2219 – Concepto	609
-----------------------------------	-----

Art. 2220 – Prenda con registro	609
I) Concordancias	610
II) Interpretación de las normas	610
II.1) Clases de prenda	610
II.2) Aceptaciones de la palabra “prenda”	611
II.3) Concepto de prenda con desplazamiento	611
II.4) Su distinción con la anticresis	612
II.5) Caracteres del derecho real de prenda	612
II.6) Algunas precisiones respecto del objeto del derecho real de prenda	613
II.7) El contrato constitutivo de la prenda	613
II.8) Legitimación	615
Art. 2221 – Posesión	615
I) Concordancias	615
II) Interpretación de la norma	616
II.1) Extinción de la prenda por pérdida de la posesión	616
II.2) Entrega de la cosa a un tercero	616
II.3) Entrega de la cosa al propietario	616
II.4) Acciones del acreedor que perdió la posesión	617
Art. 2222 – Oponibilidad	617
I) Concordancias	617
II) Interpretación de la norma	618
II.1) Instrumentación del contrato de prenda	618
II.2) Principio de especialidad	619
II.2.a) Especialidad en cuanto al crédito	619
Art. 2223 – Prendas sucesivas	620
I) Concordancias	620
II) Interpretación de la norma	620
II.1) Concurrencia de prendas	620
II.2) Convenios sobre el rango	622
II.3) Prioridad	622

SECCIÓN 2ª

PRENDA DE COSAS

Art. 2224 – Prenda de cosa ajena	623
I) Concordancias	623
II) Interpretación de la norma	623
II.1) Prenda de cosas	623
II.2) Precisiones respecto del objeto de la prenda de cosas	623
II.3) Prenda irregular	625

II.4) Prenda de cosa ajena	625
II.5) Garantía por evicción	626
II.6) Prenda de cosa parcialmente ajena	626
Art. 2225 – Frutos	627
I) Concordancias	627
II) Interpretación de la norma	627
II.1) Extensión de la prenda en cuanto a su objeto	627
II.2) Prenda anticrética	627
Art. 2226 – Uso y abuso	629
I) Concordancias	629
II) Interpretación de la norma	629
II.1) Uso de la cosa	629
Art. 2227 – Gastos	630
I) Concordancias	630
II) Interpretación de la norma	631
II.1) Reembolso de gastos	631
Art. 2228 – Venta del bien empeñado	631
I) Concordancias	632
II) Interpretación de la norma	632
II.1) Venta anticipada del objeto	632
Art. 2229 – Ejecución	633
Art. 2230 – Rendición de cuentas	634
I) Concordancias	634
II) Interpretación de las normas	634
II.1) Ejecución	634
Art. 2231 – Documentos con derecho incorporado	636
I) Concordancias	636
II) Interpretación de la norma	636
II.1) Prenda de títulos valores	636

SECCIÓN 3ª

PRENDA DE CRÉDITOS

Art. 2232 – Créditos instrumentados	637
I) Concordancias	638
II) Interpretación de la norma	638
II.1) Objeto de la prenda de crédito	638
II.2) Instrumentación del crédito	639

II.3) Otros bienes inmateriales susceptibles de prendar	639
II.4) Requisitos del crédito para poder ser prendado	640
Art. 2233 – Constitución	641
I) Concordancias	641
II) Interpretación de la norma	641
II.1) Constitución	641
Art. 2234 – Conservación y cobranza	642
Art. 2235 – Opción o declaración del constituyente	642
Art. 2236 – Participación en contrato con prestaciones recíprocas	643
I) Concordancias	643
II) Interpretación de las normas	643
II.1) Facultades-deberes del titular de la prenda de crédito	643
II.2) Crédito prendado que vence con anterioridad al crédito garantizado	644
II.3) Crédito prendado que vence con posterioridad al crédito garantizado	645
II.4) Créditos de exigibilidad dependiente de una opción o declaración	645
II.5) Incumplimiento del titular del crédito prendado	646
Art. 2237 – Extinción	647
I) Concordancias	647
II) Interpretación de la norma	647
II.1) Extinción de la prenda, pero no del crédito	647

TÍTULO XIII

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

CAPÍTULO 1

DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

Art. 2238 – Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan	649
I) Concordancias	649
II) Interpretación de la norma	650
II.1) Protección de la posesión	650
II.2) Clases de acciones	650
II.3) Finalidad	650
II.4) Turbación y desapoderamiento	651
II.5) Acción de daños y perjuicios	651

Art. 2239 – Acción para adquirir la posesión o la tenencia	652
I) Concordancias	652
II) Interpretación de la norma	652
II.1) Prohibición de la justicia por mano propia	652
II.2) Derecho a la posesión, derecho de poseer y derechos derivados de la posesión	652
II.3) El título válido	652
Art. 2240 – Defensa extrajudicial	653
I) Concordancias	653
II) Interpretación de la norma	653
II.1) Defensa extrajudicial de la relación de poder	653
II.2) Requisitos para ejercerla	654
II.3) Incumplimiento de los requisitos	654
Art. 2241 – Acción de despojo	654
I) Concordancias	655
II) Interpretación de la norma	655
II.1) Acción de despojo	655
II.2) Legitimación activa	656
II.3) Legitimación pasiva	656
II.4) Variante de obra nueva	656
II.5) Efectos de la sentencia	657
Art. 2242 – Acción de mantener la tenencia o la posesión	657
I) Concordancias	657
II) Interpretación de la norma	657
II.1) Acción policial de manutención	657
II.2) Legitimación activa	658
II.3) Legitimación pasiva	658
II.4) Ataque	658
II.5) Sentencia	658
Art. 2243 – Prueba	658
I) Concordancias	658
II) Interpretación de la norma	659
II.1) Prueba a cargo del demandante	659
II.2) Caso de duda	659
Art. 2244 – Conversión	660
I) Concordancias	660
II) Interpretación de la norma	660
Art. 2245 – Legitimación	660
I) Concordancias	660

II) Interpretación de la norma	661
II.1) Poseedor	661
II.2) Coposesión y acciones posesorias	661
II.3) Tenedor	661
Art. 2246 – Proceso	661
I) Concordancias	662
II) Interpretación de la norma	662
II.1) Trámite	662

CAPÍTULO 2

DEFENSAS DEL DERECHO REAL

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2247 – Acciones reales	662
I) Concordancias	662
II) Interpretación de la norma	663
II.1) Las acciones reales en general	663
II.2) Enumeración	663
II.3) Otras acciones	663
II.4) Imprescriptibilidad	664
Art. 2248 – Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita	664
I) Concordancias	664
II) Interpretación de la norma	664
II.1) Finalidad de las acciones reales	664
II.2) Acción reivindicatoria	665
II.3) Acción negatoria	665
II.4) Acción confesoria	666
Art. 2249 – Demanda y sentencia	666
I) Concordancias	666
II) Interpretación de la norma	666
II.1) Aplicación	666
Art. 2250 – Daño	667
I) Concordancias	667
II) Interpretación de la norma	667
II.1) Indemnización del daño	667
Art. 2251 – Cotitulares. Cosa juzgada	668
I) Concordancias	668

II) Interpretación de la norma	668
II.1) Reivindicación por el cotitular	668
II.2) Acción negatoria. Posibilidad de ejercicio por el cotitular	669
II.3) Acción confesoria. Inmueble en condominio	669
II.4) Efectos de la sentencia	669

SECCIÓN 2ª

ACCIÓN REIVINDICATORIA

Art. 2252 – Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho	669
I) Concordancias	669
II) Interpretación de la norma	670
II.1) Objeto de la acción reivindicatoria	670
II.2) Universalidades	670
Art. 2253 – Objetos no reivindicables	670
I) Concordancias	670
II) Interpretación de la norma	671
II.1) Objetos no reivindicables	671
II.2) Bienes que no son cosas	671
II.3) Cosas indeterminables o fungibles	671
II.4) Cosas futuras	671
II.5) Accesorios	671
II.6) Título valor	672
II.7) Los derechos intelectuales	672
Art. 2254 – Objetos no reivindicables en materia de automotores	672
I) Concordancias	672
II) Interpretación de la norma	672
II.1) Adquisición del dominio de los automotores	672
II.2) Límite de la acción reivindicatoria	673
II.3) Automotores robados o hurtados	673
Art. 2255 – Legitimación pasiva	674
I) Concordancias	674
II) Interpretación de la norma	674
II.1) Reivindicación contra el despojante	674
II.2) Tenedor que posee a nombre de un tercero	674
II.3) Tenedor que posee a nombre del reivindicante	675
II.4) Reivindicación de automotor hurtado o robado	675
Art. 2256 – Prueba en la reivindicación de inmuebles	675
I) Concordancias	676

II) Interpretación de la norma	676
II.1) La prueba	676
II.2) Carga de la prueba	676
II.3) Cuando ambos títulos emanan del mismo autor	677
II.4) Cuando los títulos emanan de distintos autores	677
II.5) Cuando el demandado no presenta título	677
II.6) Importancia de la fecha del título	677
II.7) Usucapión	678
Art. 2257 – Prueba en la reivindicación de muebles registrables	678
I) Concordancias	679
II) Interpretación de la norma	679
II.1) Demandado de mala fe	679
II.2) Prueba	679
II.3) Autor común	680
II.4) Autores distintos	680
II.5) Usucapión	680
Art. 2258 – Prueba en la reivindicación de muebles no registrables	680
I) Concordancias	680
II) Interpretación de la norma	681
II.1) Antecesor común	681
II.2) Antecesores distintos	681
II.3) Otras pruebas	681
II.4) Acreedor frustrado	681
Art. 2259 – Derecho a reembolso	682
I) Concordancias	682
II) Interpretación de la norma	682
II.1) Reivindicación de cosas no registrables robadas o perdidas y reembolso al demandado	682
II.2) Supuestos en los que procede el reembolso	682
II.3) Contenido del reembolso	683
II.4) Situación del que vende la cosa robada o perdida junto a otras semejantes	683
II.5) Cosas muebles registrables	683
Art. 2260 – Alcance	684
I) Concordancias	684
II) Interpretación de la norma	685
II.1) Límite a la reivindicación de cosas muebles no registrables	685
II.2) Reclamo del saldo insoluto	685
II.3) Exclusión de las cosas hurtadas o perdidas	686

II.4) Otros casos de reivindicación	686
II.5) Límites en materia de cosas registrables	686
II.6) Reivindicación contra el adquirente en virtud del acto nulo	686
Art. 2261 – Sentencia	686
I) Concordancias	687
II) Interpretación de la norma	687

SECCIÓN 3ª

ACCIÓN NEGATORIA

Art. 2262 – Legitimación pasiva	687
I) Concordancias	687
II) Interpretación de la norma	687
II.1) Legitimación pasiva en la acción negatoria	687
Art. 2263 – Prueba	688
I) Concordancias	688
II) Interpretación de la norma	688
II.1) Prueba. Acreditación de la perturbación	688

SECCIÓN 4ª

ACCIÓN CONFESORIA

Art. 2264 – Legitimación pasiva	689
I) Concordancias	689
II) Interpretación de la norma	689
II.1) Legitimación pasiva	689
Art. 2265 – Prueba	689
I) Concordancias	689
II) Interpretación de la norma	690

SECCIÓN 5ª

ACCIÓN DE DESLINDE

Art. 2266 – Finalidad de la acción de deslinde	690
I) Concordancias	690
II) Interpretación de la norma	691
II.1) Incertidumbre sobre el límite	691

Art. 2267 – Legitimación activa y pasiva	691
I) Concordancias	691
II) Interpretación de la norma	692
II.1) Legitimación activa y pasiva	692
II.2) La acción de deslinde contra el Estado. Distintos supuestos	692
Art. 2268 – Prueba y sentencia	692
I) Concordancias	693
II) Interpretación de la norma	693
II.1) La carga de la prueba	693
II.2) Deslinde judicial	693
II.3) Facultades del juez	693

CAPÍTULO 3

RELACIONES ENTRE LAS ACCIONES POSESORIAS Y LAS ACCIONES REALES

Art. 2269 – Prohibición de acumular	694
I) Interpretación de la norma	694
Art. 2270 – Independencia de las acciones	694
I) Concordancias	694
II) Interpretación de la norma	694
II.1) Separación entre el posesorio y el petitorio	694
II.2) Prueba	695
Art. 2271 – Suspensión de la acción real	695
I) Concordancias	695
II) Interpretación de la norma	696
II.1) Prioridad del juicio posesorio	696
Art. 2272 – Cumplimiento previo de condenas	696
I) Concordancias	696
II) Interpretación de la norma	696
II.1) Cumplimiento de la condena para comenzar el juicio petitorio	696
Art. 2273 – Acciones por un mismo hecho	696
I) Concordancias	697
II) Interpretación de la norma	697
II.1) Opción entre acciones posesorias y acciones reales	697
II.2) La acción posesoria	697
II.3) Opción por la acción petitoria	698

Art. 2274 – Acciones por distintos hechos	698
I) Concordancias	698
II) Interpretación de la norma	699
Art. 2275 – Turbaciones o desapoderamientos recíprocos	699
I) Concordancias	699
II) Interpretación de la norma	699
Art. 2276 – Hechos posteriores	700
I) Concordancias	700
II) Interpretación de la norma	700

REG.	UM
CAT.	UM
CLASIF.	UM
CLASIF. ANAL.	