

ÍNDICE GENERAL

| | |
|--|----|
| Palabras previas | 19 |
| Abreviaturas | 29 |
| Capítulo I | |
| Teoría general de los derechos reales | |
| § 1. Los derechos reales. Concepto. Su emplazamiento en el ámbito de los derechos subjetivos. Antecedentes históricos | 31 |
| § 2. Derechos patrimoniales y extrapatrimoniales. Patrimonio. Definición. Bienes y cosas. El patrimonio como atributo de la personalidad | 32 |
| a) Patrimonio | 33 |
| b) Bienes y cosas | 33 |
| c) Bienes fuera del comercio | 35 |
| d) Clasificación de las cosas | 35 |
| e) Derechos individuales y derechos de incidencia colectiva | 36 |
| § 3. La distinción conceptual: derechos personales-derechos reales | 38 |
| a) Distinción histórica y filosófica jurídica | 38 |
| 1. Distinción filosófica-jurídica | 38 |
| 2. Distinción histórica | 39 |
| b) Confrontación entre derechos reales y personales | 40 |
| — Introducción a las diferentes teorías | 40 |
| I. Posición de Ortolán | 40 |
| II. Teorías unitarias personalistas | 42 |
| III. Teorías unitarias realistas | 44 |
| IV. Teoría institucional | 44 |
| V. Doctrina de Demogue | 44 |
| VI. Criterio que sostiene la existencia de un sujeto pasivo determinado en los derechos reales | 45 |
| VII. Teoría ecléctica | 46 |
| VIII. Criterio que admite la posibilidad del dualismo “poderes-facultades” | 47 |
| c) Derechos reales y derechos personales. Distinción entre ambas categorías respecto a: objeto, sujeto, causa, acciones, publicidad, oponibilidad, creación, duración, prescripción, competencia y ley aplicable | 48 |

Capítulo II

Objeto de los derechos reales

| | |
|--|----|
| § 4. Concepto de cosa | 51 |
| § 5. Casos especiales | 52 |
| a) Energía | 52 |
| b) Cadáver y cuerpo humano. Ley de Trasplantes de Órganos | 53 |
| c) Los derechos intelectuales. Marcas y patentes | 54 |
| 1. La propiedad industrial | 54 |
| 2. Derecho de autor | 55 |
| d) Derechos de las comunidades indígenas | 57 |
| 1. Las comunidades indígenas y su personería | 58 |
| 2. Estatus jurídico de las comunidades indígenas | 58 |
| 3. Derecho a la posesión y a la propiedad comunitaria de sus tierras | 59 |
| 4. El derecho de las comunidades indígenas a participar de la gestión referida a sus recursos naturales | 62 |
| 5. Antecedentes jurisprudenciales sobre las comunidades indígenas | 65 |
| 6. Anteproyecto del Código Civil y Comercial de 2012 | 66 |
| § 6. Los principios del CC en materia de derechos reales. Su permanencia en el CCCN .. | 67 |
| a) Orden público | 67 |
| b) <i>Numerus clausus</i> | 68 |
| c) Baja incidencia del principio de la autonomía de la voluntad en los derechos reales | 69 |
| d) Enumeración taxativa | 70 |
| § 7. Código Civil y Comercial de la Nación: disposiciones generales, principios comunes a los derechos reales. Caracteres | 70 |
| a) Estructura legal | 71 |
| b) <i>Numerus clausus</i> | 71 |
| c) <i>Ius preferendi</i> y <i>ius persequendi</i> | 71 |
| d) Convalidación | 72 |
| e) Principio del <i>nemo plus iuris</i> | 72 |
| f) Publicidad registral inmobiliaria | 73 |
| g) Tradición como requisito constitutivo del derecho real | 73 |
| § 8. Enumeración de los derechos reales | 73 |
| § 9. Clasificación de los derechos reales: sobre cosa propia y ajena, principales y accesorios, sobre cosas registrables y no registrables | 76 |
| a) Derechos reales sobre cosa propia o ajena | 76 |
| b) Derechos reales principales y accesorios | 77 |
| c) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables | 77 |
| d) Derechos reales que se ejercen por la posesión o actos posesorios | 78 |
| § 10. El orden público y los derechos reales. La constitucionalización del derecho privado | 78 |

Capítulo III

Caracteres de los derechos reales

| | |
|---|----|
| § 11. Adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales | 81 |
|---|----|

| | |
|--|-----|
| a) Adquisición de los derechos reales | 81 |
| 1. Existencia de una teoría general | 81 |
| 2. Sujeto | 81 |
| 3. Objeto | 81 |
| 4. Causa | 82 |
| 5. Adquisición por acto entre vivos vs. <i>mortis causa</i> | 83 |
| I. Teoría del título y el modo suficiente en la adquisición derivada por actos entre vivos | 83 |
| II. Título suficiente | 84 |
| II.1. Concepto | 84 |
| II.2. Capacidad y legitimación inciden en el título | 85 |
| III. Forma suficiente | 85 |
| IV. Justo título | 91 |
| V. Modo suficiente | 91 |
| VI. Cambio propuesto por la Comisión Reformadora de 2012 | 93 |
| VII. Situación de las cosas muebles registrables | 94 |
| VIII. Oponibilidad de los derechos reales frente a terceros. Efectos. Terceros interesados. La buena fe. La regulación en materia de muebles e inmuebles | 95 |
| IX. La inscripción registral. Presupuestos de aplicación. La inscripción con efectos declarativos y constitutivos | 96 |
| b) Modos de adquisición de los derechos reales. Originarios y derivados | 97 |
| § 12. Transmisión de los derechos reales | 99 |
| § 13. Extinción de los derechos reales | 100 |

Capítulo IV

La posesión y la tenencia

| | |
|--|-----|
| § 14. La posesión. Definición. Elementos. Cuestiones terminológicas | 101 |
| a) Relaciones de poder: posesión y tenencia | 101 |
| b) Relación de hecho entre persona y cosa. Sus funciones | 102 |
| c) Situación bajo el Código Civil y Comercial: posesión, tenencia y servidores de la posesión | 102 |
| d) Yuxtaposición local | 103 |
| § 15. Etiología de la palabra «posesión». La terminología en el derecho civil | 103 |
| § 16. Naturaleza jurídica de la posesión | 104 |
| — Las concepciones de Ihering y Savigny | 104 |
| § 17. Fundamento de la protección posesoria | 106 |
| § 18. La tenencia. Definición. El representante de la posesión. Efectos | 107 |
| § 19. Servidores de la posesión. Relaciones de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad | 107 |
| § 20. Las relaciones de poder: objeto, sujeto, causa y funciones. Presunciones legales | 108 |
| a) Sujeto | 108 |
| b) Objeto | 109 |
| 1. Corporalidad | 109 |
| 2. Comercialidad | 110 |
| 3. Existencia actual | 110 |

| | |
|--|-----|
| 4. Exclusividad | 110 |
| 5. Determinación | 110 |
| 6. Principalidad | 110 |
| 7. Singularidad | 111 |
| 8. Integridad | 111 |
| c) Causa | 111 |
| 1. Concepto | 111 |
| 2. Funciones | 112 |
| I. Consecuencias jurídicas | 112 |
| II. Límites | 112 |
| III. Deberes inherentes a la posesión | 112 |
| IV. Cargas reales y límites | 113 |
| V. Efectos de la posesión | 113 |
| d) Presunciones legales | 113 |
| 1. Presunción de posesión | 114 |
| 2. Presunción derivada de la fecha y extensión del título | 114 |
| 3. Presunción de legitimidad | 115 |
| 4. Presunción de buena fe | 115 |
| 5. Presunción de propiedad de cosas muebles | 116 |
| § 21. Clasificación de las relaciones de poder. Buena y mala fe. Posesión viciosa | 117 |
| a) Clasificación de las relaciones de poder: posesión, tenencia y servidores de la posesión | 117 |
| b) Posesión y tenencia legítima e ilegítima | 117 |
| c) Buena y mala fe | 118 |
| d) Posesión viciosa | 120 |
| § 22. Publicidad posesoria. Actos posesorios. La prueba | 121 |
| § 23. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión. Inmutabilidad de la causa. Interversión del título | 123 |
| a) Adquisición de la posesión | 123 |
| b) Conservación de la posesión | 125 |
| c) Pérdida de la posesión | 126 |
| § 24. Efectos de la posesión. Régimen de frutos y mejoras | 127 |
| a) Derechos y deberes inherentes a la posesión y tenencia | 127 |
| b) Frutos y mejoras | 128 |
| c) Incidencia de la buena y mala fe | 130 |
| d) Efectos propios de la tenencia | 131 |

Capítulo V

Dominio

| | |
|--|-----|
| § 25. El derecho real de dominio. Concepto. Distintas doctrinas | 133 |
| a) Antecedentes históricos | 133 |
| b) Contenido conceptual del término propiedad en el mundo y en nuestro país. Terminología: propiedad y dominio | 135 |
| § 26. Los derechos de la comunidad | 137 |
| § 27. Ambiente y propiedad | 138 |
| § 28. Dominio perfecto e imperfecto | 140 |

| | |
|--|-----|
| § 29. El dominio imperfecto: dominio revocable, fiduciario y desmembrado | 141 |
| a) Dominio revocable | 141 |
| b) Dominio fiduciario | 143 |
| c) Dominio desmembrado | 145 |
| § 30. Caracteres del dominio perfecto: perpetuo, exclusivo y excluyente | 146 |
| a) Análisis de los caracteres bajo el Código Civil | 146 |
| 1. Exclusividad | 146 |
| 2. Perpetuidad | 147 |
| 3. Absolutez | 150 |
| b) Análisis de los caracteres bajo el Código Civil y Comercial | 150 |
| 1. Absolutez | 150 |
| 2. Perpetuidad | 151 |
| 3. La exclusividad | 151 |
| § 31. Extensión del dominio | 151 |
| a) Subsuelo y espacio aéreo | 151 |
| b) Tesoros | 153 |
| c) Minas | 155 |
| d) Aguas subterráneas y yacimientos arqueológicos | 155 |
| § 32. Facultades materiales y jurídicas | 157 |
| a) Determinación positiva | 157 |
| 1. Contenido afirmativo | 157 |
| I. Facultades materiales | 157 |
| II. Facultades jurídicas | 158 |
| 2. Contenido negativo | 158 |
| 3. Extensión objetiva del dominio | 158 |
| b) Determinación negativa: límites al dominio | 159 |
| § 33. Adquisición del dominio: modos originarios y derivados | 159 |
| § 34. Adcesión de inmuebles. Aluvión, avulsión, construcción, siembra y plantación. Régimen de tierras aluvionales | 161 |
| a) Adcesión | 161 |
| b) Aluvión | 162 |
| c) Avulsión | 163 |
| d) Construcción, siembra y plantación | 163 |
| § 35. Adcesión y transformación de cosas muebles | 165 |
| a) Transformación | 165 |
| b) Adcesión | 165 |
| § 36. Límites al dominio. Aplicación de normas administrativas | 166 |
| a) Límites al dominio. Naturaleza jurídica | 166 |
| b) Normas administrativas que limitan el dominio | 166 |
| c) Límites del Código Civil y Comercial | 167 |
| 1. Límites a la disposición jurídica | 167 |
| I. <i>Numerus clausus</i> | 167 |
| II. De inenajenabilidad | 168 |
| III. División horizontal del dominio | 168 |
| 2. Límites a la disposición material | 169 |
| I. Inmisiones | 169 |
| II. Camino de sirga | 171 |

| | |
|--|-----|
| III. Obstáculos al curso de agua | 172 |
| IV. Recepción de agua, arena y piedras | 173 |
| V. Instalaciones provisionales y paso de personas que trabajan en una obra | 173 |
| VI. Vistas | 173 |
| VII. Luces | 173 |
| VIII. Árboles, arbustos y plantas | 174 |

Capítulo VI

Condominio

| | |
|--|-----|
| § 37. El derecho real de condominio | 175 |
| a) Definición legal. Presunción de igualdad de las partes indivisas | 175 |
| b) Posturas doctrinarias sobre el condominio | 177 |
| c) Condominio romano vs. condominio germánico | 178 |
| d) Diferencias con otras figuras | 181 |
| § 38. Tipos de condominio | 182 |
| a) Condominio sin indivisión forzosa | 182 |
| b) Condominio con indivisión forzosa temporaria | 184 |
| 1. Indivisión convencional | 184 |
| 2. Indivisión por voluntad del testador | 185 |
| 3. Indivisión por decisión judicial | 185 |
| 4. Indivisión por voluntad del cónyuge supérstite (conf. art. 2332) | 185 |
| 5. Indivisión por oposición de un heredero (conf. art. 2333) | 186 |
| c) Condominio con indivisión forzosa perdurable. Indivisión legal | 186 |
| 1. Condominio de muros, cercos y fosos | 187 |
| 2. Cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios | 187 |
| § 39. Uso y goce de la cosa. Convenios | 187 |
| § 40. Facultades y cargas de los condóminos | 188 |
| § 41. Condominio sobre muros, cercos y fosos | 189 |

Capítulo VII

Medianería

| | |
|---|-----|
| § 42. Medianería | 193 |
| a) Concepto | 193 |
| b) Cálculo de valores | 194 |
| c) Facultades materiales de disposición. Facultades de disposición jurídica | 195 |
| 1. Facultades materiales del condómino | 195 |
| I. Derechos | 195 |
| II. Obligaciones | 196 |
| d) Limitaciones | 196 |
| e) Procedimiento judicial y extrajudicial | 197 |
| f) Abdicación o abandono de la medianería | 198 |
| § 43. Condominio por confusión de límites | 198 |
| § 44. Cerramiento forzoso rural | 200 |
| § 45. Medianería rural. Condominio de árboles y arbustos | 200 |
| § 46. Prescripción extintiva | 201 |

Capítulo VIII

Propiedad horizontal

| | |
|--|-----|
| § 47. Definición. Antecedentes históricos. Legislación comparada | 203 |
| § 48. Naturaleza jurídica. Distintas teorías. La jurisprudencia nacional. La actual normativa | 204 |
| a) Dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa permanente—yuxtaposición de dos derechos reales— | 205 |
| b) Condominio de indivisión forzosa con partición de uso y goce | 205 |
| c) Derecho real autónomo | 206 |
| § 49. Constitución del sistema de propiedad horizontal. Requisitos | 207 |
| § 50. Objeto del derecho real de propiedad horizontal. Cosas y partes comunes, cosas y partes necesariamente comunes, cosas y partes comunes no indispensables, cosas partes propias | 208 |
| § 51. La unidad funcional: concepto y contenido | 210 |
| § 52. Consorcio de propietarios. Naturaleza jurídica. Domicilio. Órganos que la integran. La personalidad jurídica | 211 |
| a) Persona jurídica consorcio | 211 |
| b) Atributos de la personalidad del consorcio | 213 |
| c) ¿Quiebra del consorcio? | 214 |
| Jurisprudencia | |
| 1. Deudas del consorcio. Embargo. Recaudación en concepto de expensas comunes | 216 |
| 2. Deudas del consorcio. Responsabilidad subsidiaria de los copropietarios | 216 |
| 3. Daños y perjuicios. Demanda contra un consorcio. Legitimación pasiva | 217 |
| 4. Ejecución contra el consorcio. Embargo | 217 |
| 5. Consorcio de propietarios. Unidades funcionales. Bienes inembargables | 217 |
| § 53. Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones | 218 |
| a) Facultades materiales | 219 |
| b) Facultades jurídicas | 219 |
| c) Obligaciones del propietario | 221 |
| 1. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay (art. 2046, inc. a) | 221 |
| 2. Conservar en buen estado su unidad funcional (art. 2046, inc. b) | 222 |
| 3. Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa (conf. art. 2046, inc. c) | 222 |
| 4. Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay (conf. art. 2046, inc. d) | 223 |
| 5. Permitir el acceso a su unidad funcional | 223 |
| 6. Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional | 223 |
| d) Prohibiciones del propietario | 223 |
| § 54. Las expensas comunes: ordinarias y extraordinarias. Obligación de pago | 225 |
| § 55. El certificado de deuda como título ejecutivo | 227 |
| a) El certificado de deuda por expensas | 227 |
| b) La ejecución de expensas: procedimiento | 227 |
| c) Naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes | 228 |
| § 56. El Reglamento de Propiedad Horizontal | 231 |
| a) El Reglamento de Propiedad Horizontal: concepto, requisitos y contenidos | 231 |
| b) La modificación del reglamento. Recaudos a cumplir | 233 |

| | |
|---|-----|
| § 57. Mejora u obra nueva: distintos tipos y requerimientos. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio | 235 |
| a) Mejora u obra nueva en beneficio común | 235 |
| b) Mejora u obra nueva en interés particular | 235 |
| c) Mejora u obra nueva que requiere unanimidad | 235 |
| d) Reparaciones urgentes | 236 |
| e) Graves deterioros o destrucción del edificio | 236 |
| § 58. Las asambleas | 236 |
| a) Las asambleas: concepto. Distintos tipos | 236 |
| b) Atribuciones | 237 |
| 1. Atribuciones | 237 |
| 2. Convocatoria y quórum | 239 |
| 3. Sistema de mayorías | 240 |
| c) Libro de Actas y de registro de firmas | 242 |
| d) La asamblea judicial: causales y procedimiento | 242 |
| § 59. Consejo de propietarios: conformación y funciones | 243 |
| § 60. El administrador. Naturaleza jurídica y normas aplicables. Designación y remoción. Derechos y obligaciones. Responsabilidades | 244 |
| a) Administrador. Naturaleza jurídica | 244 |
| b) El régimen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Inscripción y requisitos de la actividad | 245 |
| c) Designación del administrador | 246 |
| d) Derechos y obligaciones del administrador | 246 |
| § 61. Subconsorcios: concepto y funcionamiento | 248 |
| § 62. Prehorizontalidad. Obligatoriedad de la contratación de seguros. Casos excluidos | 248 |

Capítulo IX

Conjuntos inmobiliarios

| | |
|---|-----|
| § 63. Concepto y caracteres. Régimen legal | 251 |
| a) Concepto | 251 |
| b) Normativa del Código Civil | 252 |
| c) Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación | 253 |
| d) Características de los complejos | 255 |
| 1. Cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes | 255 |
| 2. Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario | 256 |
| 3. Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas | 256 |
| 4. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible | 257 |
| § 64. Propiedad horizontal especial | 257 |
| § 65. Modos de adquisición | 258 |
| a) Tradición | 258 |
| b) Sucesión <i>mortis causa</i> | 259 |
| c) Prescripción adquisitiva | 259 |

| | |
|--|-----|
| § 66. Partes comunes y privativas | 259 |
| a) Cosas y partes necesariamente comunes | 259 |
| b) Cosas y partes privativas | 259 |
| § 67. Derechos y obligaciones del propietario | 260 |
| a) Facultades del propietario sobre la parte privativa | 261 |
| 1. Facultades materiales | 261 |
| 2. Facultades jurídicas | 261 |
| b) Facultades del propietario sobre las partes y cosas comunes | 262 |
| 1. Facultades materiales | 262 |
| 2. Facultades jurídicas | 262 |
| § 68. Limitaciones y restricciones del reglamento de propiedad | 262 |
| § 69. Los gastos y contribuciones | 263 |
| § 70. Disposiciones específicas sobre: cesión, régimen de invitados, admisión de usuarios no propietarios, transmisión de unidades e imposición de sanciones | 264 |
| a) Uso de las unidades funcionales por los titulares y familiares | 264 |
| b) Uso de las unidades familiares por terceros. Derecho de admisión | 264 |

Capítulo X

Tiempo compartido

| | |
|---|-----|
| § 71. Definición. Bienes que lo integran. Requisitos | 267 |
| a) Antecedentes | 267 |
| b) Regulación en el Código Civil y Comercial | 269 |
| § 72. Afectación al sistema. Instrumentación e inscripción | 269 |
| a) Afectación al sistema. Legitimación | 269 |
| b) Inscripción | 270 |
| c) Tipos de tiempo compartido | 271 |
| § 73. Deberes del emprendedor | 272 |
| a) Bajo el régimen de la ley 26.356 | 272 |
| b) Bajo el Código Civil y Comercial de la Nación | 272 |
| § 74. Deberes del usuario del sistema | 273 |
| § 75. La administración. Responsabilidades y deberes a su cargo. El cobro de expensas | 274 |
| a) La administración | 274 |
| b) Las expensas comunes. Certificado de deuda por expensas | 275 |
| § 76. Extinción del tiempo compartido: causales | 276 |
| § 77. Aplicación de las normativas a las relaciones de consumo | 277 |

Capítulo XI

Cementerios privados

| | |
|---|-----|
| § 78. Concepto. Cementerios públicos y privados. Sistema de afectación | 279 |
| a) Concepto | 279 |
| b) Regulación bajo el Código Civil y Comercial | 280 |
| § 79. El reglamento de administración y uso: sus contenidos. Registros obligatorios | 282 |
| § 80. Derechos y deberes de los titulares del derecho de sepultura | 284 |

| | |
|---|-----|
| § 81. El administrador: sus funciones | 286 |
| § 82. Aplicación de las normativas de las relaciones de consumo | 286 |

Capítulo XII

Superficie

| | |
|---|-----|
| § 83. Concepto. Importancia de su incorporación a la legislación argentina | 289 |
| § 84. Antecedentes históricos y legislativos. El derecho comparado | 291 |
| § 85. Distintas modalidades. Extensión del emplazamiento | 295 |
| § 86. Caracteres especiales: plazos de duración, legitimación, modos de adquisición | 297 |
| a) Plazo máximo | 297 |
| b) Legitimación | 299 |
| c) Modos de adquisición | 300 |
| § 87. Facultades del superficiario y del propietario | 303 |
| a) Facultades del superficiario | 303 |
| b) Facultades del propietario | 304 |
| 1. Disposición jurídica | 304 |
| 2. Disposición material | 305 |
| § 88. Extinción del sistema. Efectos. Indemnización al superficiario | 305 |
| a) Extinción del sistema | 305 |
| 1. Destrucción del objeto | 305 |
| 2. No ejercicio de la facultad de reconstruir, replantar o reforestar | 305 |
| 3. Renuncia expresa | 305 |
| 4. Vencimiento del plazo contractual o cumplimiento de una condición resolutoria | 306 |
| 5. Por consolidación | 306 |
| 6. Por no uso | 306 |
| b) Indemnización al superficiario | 306 |
| § 89. Normas supletorias aplicables | 307 |

Capítulo XIII

Propiedad comunitaria indígena

| | |
|---|-----|
| § 90. Raigambre constitucional | 309 |
| § 91. Antecedentes legislativos nacionales y de la legislación comparada | 311 |
| a) Análisis de los tratados internacionales con directa incidencia en la cuestión indígena, art. 75, inc. 22 de la CN | 312 |
| 1. Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre | 312 |
| 2. Declaración Universal de los Derechos del Hombre | 312 |
| 3. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales | 312 |
| 4. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos | 313 |
| 5. Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial | 313 |
| 6. Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica) | 313 |
| b) Convenio de la OIT n° 169, antecedente directo de nuestra legislación | 314 |
| c) Constituciones nacionales de países americanos | 315 |

| | |
|---|-----|
| § 92. Su inclusión como derecho real | 317 |
| § 93. Caracteres especiales | 320 |
| a) Análisis desde el punto de vista del derecho constitucional, y desde el punto de vista del derecho civil | 320 |
| b) La propiedad comunitaria indígena dentro del ámbito del derecho privado | 321 |
| c) Caracteres del derecho real de propiedad indígena | 327 |
| 1. Consecuencias de la reforma constitucional de 1994 | 327 |
| 2. Derecho real de propiedad comunitaria indígena | 327 |
| I. Sujeto | 327 |
| II. Objeto | 329 |
| III. Modos de constitución y de extinción del derecho | 330 |
| § 94. Jurisprudencia | 335 |
| a) Fallos anteriores a la reforma de la Constitución Nacional de 1994 | 335 |
| b) Impacto de las resoluciones de la OIT. Jurisprudencia de la Corte IDH | 336 |
| c) Fallos de tribunales argentinos que reconocen la propiedad comunitaria indígena | 340 |

Capítulo XIV

Protección legal de la vivienda

| | |
|--|-----|
| § 95. Normativas implementadas por el Código Civil y Comercial | 343 |
| § 96. Antecedentes legislativos en el extranjero y en el país | 344 |
| a) Legislación comparada | 344 |
| b) Ley 14.394 derogada | 346 |
| § 97. Sus alcances | 347 |
| a) Afectación | 347 |
| b) Legitimados | 348 |
| c) Beneficiarios | 349 |
| d) Subrogación real | 350 |
| e) Efectos | 351 |
| f) Desafectación y cancelación de la inscripción | 352 |
| § 98. Situaciones jurídicas de amparo de la vivienda | 353 |
| § 99. La labor jurisprudencial | 356 |

Capítulo XV

Derechos reales sobre cosa ajena

| | |
|--|-----|
| § 100. Principios comunes y criterios conceptuales | 359 |
| § 101. Introducción metodológica al estudio de los derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena | 361 |

Capítulo XVI

Usufructo

| | |
|---|-----|
| § 102. El usufructo: principios generales. Concepto | 365 |
| § 103. Legislación comparada | 367 |

| | |
|--|-----|
| § 104. Regulación en el Código Civil y Comercial. Caracteres | 369 |
| a) Caracteres primarios | 369 |
| b) Caracteres secundarios | 370 |
| § 105. Objeto | 371 |
| a) Principio <i>salva rerum substantia</i> | 371 |
| b) Posibles objetos sobre el cual puede recaer el usufructo | 372 |
| § 106. Legitimación | 375 |
| § 107. Modalidades | 376 |
| § 108. Inventario y garantía suficiente | 376 |
| a) Obligación de realizar inventario y determinar el estado del objeto | 376 |
| b) Obligación de otorgar garantía suficiente | 377 |
| § 109. Forma | 378 |
| a) Por acto entre vivos | 378 |
| b) <i>Mortis causa</i> | 378 |
| § 110. Derechos y obligaciones del usufructuario | 378 |
| a) Derechos del usufructuario | 378 |
| 1. Facultades materiales | 379 |
| 2. Facultades jurídicas | 379 |
| b) Obligaciones del usufructuario | 380 |
| § 111. Derechos y obligaciones del nudo propietario | 381 |
| a) Derechos | 381 |
| b) Obligaciones | 381 |
| § 112. Extinción del usufructo | 381 |
| a) Causas comunes | 382 |
| b) Causas especiales | 382 |
| § 113. Efectos de la extinción del usufructo | 383 |

Capítulo XVII

Uso y habitación

| | |
|---|-----|
| § 114. Derecho real de uso. Concepto. Aplicación de normas supletorias del usufructo .. | 385 |
| § 115. Límites a la ejecución de acreedores | 386 |
| a) Derecho real de habitación. Concepto y sujetos. Normas supletorias | 386 |
| b) Intransmisibilidad y prohibición de constituir derechos reales | 389 |
| § 116. Aportes a cargas y reparaciones | 389 |

Capítulo XVIII

Servidumbre

| | |
|---|-----|
| § 117. Servidumbres: principios generales | 391 |
| a) Concepto | 391 |
| b) Objeto | 391 |
| c) Disposiciones generales | 393 |

| | |
|---|-----|
| § 118. Clasificación de las servidumbres | 395 |
| a) Servidumbres positivas y negativas | 395 |
| b) Servidumbres reales y personales. Antecedentes | 396 |
| c) Otras clasificaciones no existentes en el del CCCN: continuas y discontinuas; aparantes y no aparantes | 399 |
| d) Servidumbres voluntarias y forzosas | 400 |
| 1. Características de las servidumbres forzosas | 400 |
| 2. Desarrollo de las servidumbres forzosas | 401 |
| I. Servidumbre de tránsito | 401 |
| II. Servidumbre de acueducto | 401 |
| III. Servidumbre especial de recibir aguas | 402 |
| § 119. Constitución de servidumbres | 402 |
| a) Servidumbres a favor de varias personas | 402 |
| b) Legitimación para constituir servidumbre | 402 |
| c) Constitución a título gratuito u oneroso | 403 |
| d) Inexistencia de servidumbre judicial | 404 |
| § 120. Presunción de onerosidad. El régimen de la transmisibilidad | 404 |
| § 121. Derechos y obligaciones del titular dominante | 405 |
| § 122. Derechos del titular sirviente: disposición jurídica y material | 410 |
| § 123. Extinción del derecho real de servidumbre | 412 |

Capítulo XIX

Derechos reales de garantía

| | |
|--|-----|
| § 124. El patrimonio es garantía común de los acreedores | 415 |
| a) Garantías reales en el Código Civil y en el Código Civil y Comercial | 415 |
| b) Clases de garantías: legales y convencionales, personales y reales, generales y especiales | 417 |
| § 125. Nuevos tipos de garantía en los usos negociales | 419 |
| § 126. Los derechos reales de garantía en el CCCN y leyes especiales | 423 |
| § 127. Antecedentes históricos, legislación comparada. Su importancia en el desarrollo económico | 425 |
| § 128. Disposiciones comunes y especiales: convencionalidad, accesoriedad, especialidad respecto al objeto y en cuanto al crédito, indivisibilidad | 427 |
| a) Principio de convencionalidad | 430 |
| b) Principio de accesoriedad | 431 |
| c) Principio de especialidad | 432 |
| 1. Respecto del objeto | 432 |
| 2. En cuanto al crédito | 432 |
| 3. En cuanto al gravamen | 433 |
| d) Principio de indivisibilidad | 434 |
| § 129. Extensión en cuanto al objeto y al crédito | 434 |
| a) Extensión en cuanto al objeto | 434 |
| b) Extensión en cuanto al crédito | 435 |
| c) Subrogación real | 435 |
| d) Facultades del constituyente | 435 |
| e) Inoponibilidad | 436 |

| | |
|--|-----|
| f) Realización por un tercero | 436 |
| g) Situación del propietario no deudor: límites de su responsabilidad. Procedimiento judicial. Subrogación del propietario no deudor | 437 |
| § 130. Extinción de los derechos reales de garantía. La subasta. Cancelación de los gravámenes | 438 |
| a) Extinción de los derechos reales de garantía | 438 |
| 1. Extinción por vía de consecuencia | 438 |
| 2. Extinción por vía directa | 438 |
| b) La subasta. Cancelación de los gravámenes | 439 |

Capítulo XX

Hipoteca

| | |
|--|-----|
| § 131. La hipoteca: Concepto. Sujetos. Hipoteca del condómino. Forma | 441 |
| a) Concepto | 441 |
| b) Legitimación. Caso del condómino | 441 |
| c) Forma | 442 |
| d) Individualización del inmueble | 442 |
| e) Plazos de vigencia | 443 |
| § 132. La especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito, objeto y gravamen | 443 |
| a) Determinación del objeto | 443 |
| b) Determinación del crédito | 443 |
| c) Determinación del gravamen | 444 |
| § 133. La ejecución hipotecaria según la ley procesal y conforme la ley 24.441 | 446 |
| § 134. Situaciones especiales por transferencia del inmueble | 450 |

Capítulo XXI

Anticresis

| | |
|---|-----|
| § 135. El derecho real de anticresis: definición | 451 |
| § 136. Objeto y sujetos legitimados | 453 |
| § 137. Derechos y deberes del acreedor anticresista | 453 |
| a) Derechos del acreedor anticresista | 453 |
| b) Deberes del acreedor anticresista | 454 |
| § 138. Plazo de duración y de inscripción | 454 |
| § 139. Aplicaciones en la realidad del país | 454 |

Capítulo XXII

Prenda

| | |
|--|-----|
| § 140. Disposiciones generales a la prenda de cosas y prenda de créditos | 457 |
| § 141. La prenda con registro. Efectos | 460 |
| a) Prenda fija | 460 |
| b) Prenda flotante | 461 |
| § 142. La prenda de cosas. Facultades del acreedor en caso de prenda de cosa ajena | 462 |
| § 143. Régimen de frutos y gastos | 462 |

| | |
|---|-----|
| § 144. Obligaciones y derechos del acreedor | 462 |
| § 145. La venta de la cosa prendada: ejecución, disposiciones especiales. La rendición de cuentas | 463 |
| a) La venta en subasta pública | 464 |
| b) Venta de títulos u otros bienes negociables | 464 |
| c) Modos de ejecución que requieren pactos expresos | 464 |
| 1. Pacto marciano (conf. art. 2229, inc. a, CCCN) | 464 |
| 2. Ejecución por procedimiento especial (conf. art. 2229, inc. b, CCCN) | 465 |
| § 146. La prenda de créditos. Concepto. Efectos. Extinción. Normas de procedimiento | 465 |

Capítulo XXIII

**Defensa de la relación de poder:
acciones posesorias**

| | |
|---|-----|
| § 147. Las defensas de la posesión y la tenencia: objeto y finalidades. Turbación y desapoderamiento: conceptos | 467 |
| § 148. La defensa extrajudicial: requisitos | 473 |
| § 149. Acción de despojo: legitimación. Efectos | 474 |
| § 150. Acción de mantener la tenencia o la posesión: legitimación. Efectos | 474 |
| § 151. Los interdictos procesales: su aplicación | 474 |
| a) Clases de interdictos procesales | 475 |
| 1. El interdicto de adquirir | 475 |
| 2. El interdicto de retener | 475 |
| 3. El interdicto de recobrar | 476 |
| 4. El interdicto de obra nueva | 476 |
| b) Las acciones posesorias y los interdictos procesales. Inconstitucionalidad del art. 623 del CPCCN | 477 |

Capítulo XXIV

Defensa del derecho real

| | |
|--|-----|
| § 152. Relación entre el petitorio y el posesorio. Efectos. Imposibilidades legales de superposición | 481 |
| § 153. Las acciones reales | 483 |
| a) Disposiciones generales. Enumeración. Concepto | 483 |
| b) Finalidad de las acciones reales. Lesiones que las habilitan | 485 |
| c) Legitimación activa para el ejercicio de las acciones reales | 485 |
| § 154. Procedimiento judicial: demanda, sentencia, cosa juzgada | 488 |
| § 155. La acción reivindicatoria | 488 |
| a) Cosas reivindicables | 488 |
| b) Cosas no reivindicables. Caso de los automotores | 488 |
| c) Legitimación activa | 489 |
| d) Legitimación pasiva | 490 |
| e) Prueba en la acción reivindicatoria | 491 |
| 1. Reivindicación de inmuebles (conf. art. 2256, CCCN) | 491 |
| 2. Reivindicación en materia de muebles registrables (conf. art. 2257, CCCN) | 491 |
| 3. Reivindicación en materia de cosas muebles no registrables (conf. art. 2258, CCCN) | 492 |

| | |
|--|-----|
| f) Derecho a reembolso | 493 |
| g) Presunción de propiedad en materia de cosas muebles no registrables | 493 |
| h) Presunción de propiedad en materia de cosas registrables | 494 |
| i) Efectos de la sentencia reivindicatoria | 495 |
| § 156. La acción negatoria | 495 |
| a) Concepto | 495 |
| b) Legitimación | 495 |
| c) Prueba | 496 |
| § 157. La acción confesoria | 496 |
| a) Concepto | 496 |
| b) Legitimación | 496 |
| c) Prueba | 496 |
| § 158. Acción de deslinde | 496 |
| a) Concepto | 496 |
| b) Legitimación activa y pasiva | 497 |
| c) Prueba y sentencia | 497 |

Capítulo XXV

Usucapión

| | |
|---|-----|
| § 159. Concepto | 499 |
| a) Antecedentes históricos. Fundamentos de la institución | 499 |
| b) Regulación en el Código Civil y Comercial | 501 |
| c) Formas de hacerla valer | 501 |
| d) Oportunidad | 502 |
| e) Derecho de los acreedores | 502 |
| f) Irrenunciabilidad | 502 |
| § 160. Elementos de la usucapión | 503 |
| a) Sujeto | 503 |
| b) Objeto | 503 |
| § 161. Clases de usucapión | 503 |
| a) La prescripción adquisitiva larga | 503 |
| b) Prescripción adquisitiva breve: justo título y buena fe. Usucapión de cosas muebles. Accesión de posesiones. Efectos de la sentencia | 504 |
| § 162. La denominada Ley de Regularización Dominial 24.374 (y sus modificaciones). Nociones de aplicación. Legitimación activa y pasiva | 505 |
| § 163. El proceso judicial | 508 |
| a) Juicio de usucapión. Requisitos y prueba | 508 |
| b) Sentencia de prescripción adquisitiva | 510 |

Capítulo XXVI

Publicidad registral

| | |
|--|-----|
| § 164. Concepto. Fundamento de la publicidad registral | 513 |
| a) Definición | 513 |

| | | |
|--------|---|-----|
| b) | El derecho romano y el derecho germánico. Legislación comparada | 514 |
| 1. | Sistema francés | 514 |
| 2. | Sistema germánico | 514 |
| 3. | Sistema Torrens | 515 |
| c) | Sistemas registrales y función notarial | 515 |
| 1. | Sistema romano-germánico | 515 |
| I. | Sistema germano | 516 |
| II. | Sistema austríaco-suizo | 516 |
| III. | Sistema latino | 516 |
| 2. | Sistema angloamericano | 517 |
| I. | Derecho inglés | 518 |
| II. | Estados Unidos de América | 521 |
| § 165. | La registración | 523 |
| a) | La función notarial y registral coadyuvan a la seguridad jurídica | 523 |
| b) | Clases de sistemas registrales | 524 |
| § 166. | El Código Civil de Vélez Sarsfield y la registración. La publicidad posesoria y la publicidad registral | 526 |
| a) | Sistema del Código Civil. Ley 17.711. Legislaciones provinciales. Ley 17.801 de Registros de la Propiedad locales | 526 |
| b) | Inscripción registral declarativa de nuestra legislación. Antecedentes legislativos que intentaron modificar el principio de publicidad registral declarativa | 527 |
| § 167. | El Código Civil y Comercial actual. La oponibilidad de la inscripción frente a terceros. El tercero desinteresado, interesado y tercero registral | 533 |
| § 168. | Los principios registrales de la ley 17.801: su enumeración y análisis. Carácter declarativo no convalidante de la inscripción | 535 |
| § 169. | Modos de acceso a la publicidad registral. Vías admitidas. Certificados e informes. Habilitación para requerirlos. Duración de la reserva de prioridad. Caducidad | 537 |
| a) | Certificados e informes registrales | 538 |
| b) | Plazo de reserva de prioridad. Caducidad | 538 |
| c) | El cierre o bloqueo registral | 539 |
| § 170. | Documentos susceptibles de ser inscriptos en los Registros Inmobiliarios | 539 |
| a) | Documentos a inscribir | 540 |
| b) | Plazo de presentación. Efectos | 541 |
| § 171. | Folio real, matriculación y asientos registrables: conceptos. Extinción y caducidad | 541 |
| § 172. | Tracto sucesivo y tracto abreviado: aplicación | 543 |
| a) | Tracto sucesivo | 543 |
| b) | Tracto abreviado | 544 |
| § 173. | La prioridad registral: sus efectos | 544 |
| § 174. | La calificación registral: concepto y recaudos necesarios. Registración provisional y defectos subsanables. Nulidades | 545 |
| § 175. | Registro de anotaciones personales. La inhibición general de bienes | 547 |
| § 176. | Responsabilidad del Registro por errores u omisiones en la prestación del servicio de publicidad registral. Naturaleza jurídica de la responsabilidad. Presupuestos | 548 |
| a) | Responsabilidad del registrador | 548 |
| b) | Jurisprudencia sobre responsabilidad de los registradores | 549 |
| 1. | Daño resarcible | 549 |
| 2. | Requisitos para la procedencia del reclamo | 549 |

| | |
|--|-----|
| 3. Error registral que posibilita al deudor enajenar el bien embargado | 551 |
| 4. Daño moral | 551 |

Capítulo XXVII

Privilegios

| | |
|---|-----|
| § 177. Los privilegios: disposiciones generales | 553 |
| a) Definición | 553 |
| b) Características | 553 |
| § 178. Distintas fuentes legales | 554 |
| § 179. Privilegios universales, generales y especiales: su aplicación | 555 |
| a) Privilegios generales y especiales | 555 |
| b) Privilegios especiales | 555 |
| c) Extensión de los privilegios | 556 |
| d) Subrogación real | 556 |
| e) Conflicto entre acreedores con privilegio especial | 557 |

Capítulo XXVIII

Derecho de retención

| | |
|--|-----|
| § 180. El derecho de retención. Definición | 559 |
| a) Naturaleza jurídica | 560 |
| b) Caracteres | 561 |
| § 181. Legitimación para ejercerlo | 561 |
| § 182. Atribuciones del retenedor | 563 |
| § 183. Obligaciones del retenedor | 563 |
| § 184. Efectos de la obligación de retención. Procesos universales | 564 |
| § 185. Extinción | 564 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| Bibliografía general | 567 |
|-----------------------------|-----|