

ÍNDICE GENERAL

PALABRAS PREVIAS	9
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	57
1. La propiedad industrial	57
2. Derecho de autor	57
d) Derechos de las comunidades indígenas	60
1. Las comunidades indígenas y su personería	60
2. Estatus jurídico de las comunidades indígenas	61
3. Derecho a la posesión y a la propiedad comunitaria de sus tierras	62
4. El derecho de las comunidades indígenas a participar de la gestión referida a sus recursos naturales	64
5. Antecedentes jurisprudenciales sobre las comunidades indígenas	68
6. Anteproyecto del Código Civil y Comercial de 2012	69
§ 6. Los principios del CC en materia de derechos reales. Su permanencia en el CCCN ..	70
a) Orden público	70
b) <i>Numerus clausus</i>	70
c) Baja incidencia del principio de la autonomía de la voluntad en los derechos reales	71
d) Enumeración taxativa	72
§ 7. Código Civil y Comercial de la Nación: disposiciones generales, principios comunes a los derechos reales. Caracteres	73
a) Estructura legal	73
b) <i>Numerus clausus</i>	73
c) <i>Ius preferendi</i> y <i>ius perseguendi</i>	74
d) Convalidación	74
e) Principio del <i>nemo plus iuris</i>	74
f) Publicidad registral inmobiliaria	75
g) Tradición como requisito constitutivo del derecho real	76
§ 8. Enumeración de los derechos reales	76
§ 9. Clasificación de los derechos reales: sobre cosa propia y ajena, principales y accesorios, sobre cosas registrables y no registrables	79
a) Derechos reales sobre cosa propia o ajena	79
b) Derechos reales principales y accesorios	80
c) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	80
d) Derechos reales que se ejercen por la posesión o actos posesorios	80
§ 10. El orden público y los derechos reales. La constitucionalización del derecho privado	81

CAPÍTULO III

CARACTERES DE LOS DERECHOS REALES

§ 11. Adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales	83
a) Adquisición de los derechos reales	83
1. Existencia de una teoría general	83

2. Sujeto	83
3. Objeto	83
4. Causa	84
5. Adquisición por acto entre vivos vs. <i>mortis causa</i>	85
I. Teoría del título y el modo suficiente en la adquisición derivada por actos entre vivos	86
II. Título suficiente	86
II.1. Concepto	86
II.2. Capacidad y legitimación inciden en el título	87
III. Forma suficiente	88
IV. Justo título	94
V. Modo suficiente	94
VI. Cambio propuesto por la Comisión Reformadora de 2012	96
VII. Situación de las cosas muebles registrables	97
VIII. Oponibilidad de los derechos reales frente a terceros. Efectos. Terceros interesados. La buena fe. La regulación en materia de muebles e inmuebles	98
IX. La inscripción registral. Presupuestos de aplicación. La inscripción con efectos declarativos y constitutivos	99
b) Modos de adquisición de los derechos reales. Originarios y derivados	100
§ 12. Transmisión de los derechos reales	102
§ 13. Extinción de los derechos reales	103

CAPÍTULO IV

LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

§ 14. La posesión. Definición. Elementos. Cuestiones terminológicas	105
a) Relaciones de poder: posesión y tenencia	105
b) Relación de hecho entre persona y cosa. Sus funciones	106
c) Situación bajo el Código Civil y Comercial: posesión, tenencia y servidores de la posesión	106
d) Yuxtaposición local	107
§ 15. Etiología de la palabra «posesión». La terminología en el derecho civil	107
§ 16. Naturaleza jurídica de la posesión	108
— Las concepciones de Ihering y Savigny	108
§ 17. Fundamento de la protección posesoria	110
§ 18. La tenencia. Definición. El representante de la posesión. Efectos	111
§ 19. Servidores de la posesión. Relaciones de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad	111
§ 20. Las relaciones de poder: objeto, sujeto, causa y funciones. Presunciones legales	112
a) Sujeto	112
b) Objeto	113
1. Corporalidad	113
2. Comercialidad	114
3. Existencia actual	114
4. Exclusividad	114

5. Determinación	114
6. Principalidad	114
7. Singularidad	115
8. Integridad	115
c) Causa	115
1. Concepto	115
2. Funciones	116
I. Consecuencias jurídicas	116
II. Límites	116
III. Deberes inherentes a la posesión	116
IV. Cargas reales y límites	117
V. Efectos de la posesión	117
d) Presunciones legales	117
1. Presunción de posesión	118
2. Presunción derivada de la fecha y extensión del título	118
3. Presunción de legitimidad	119
4. Presunción de buena fe	119
5. Presunción de propiedad de cosas muebles	120
§ 21. Clasificación de las relaciones de poder. Buena y mala fe. Posesión viciosa	120
a) Clasificación de las relaciones de poder: posesión, tenencia y servidores de la posesión	121
b) Posesión y tenencia legítima e ilegítima	121
c) Buena y mala fe	122
d) Posesión viciosa	124
§ 22. Publicidad posesoria. Actos posesorios. La prueba	125
§ 23. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión. Inmutabilidad de la causa. Interversión del título	127
a) Adquisición de la posesión	127
b) Conservación de la posesión	129
c) Pérdida de la posesión	130
§ 24. Efectos de la posesión. Régimen de frutos y mejoras	131
a) Derechos y deberes inherentes a la posesión y tenencia	131
b) Frutos y mejoras	132
c) Incidencia de la buena y mala fe	134
d) Efectos propios de la tenencia	134

CAPÍTULO V

DOMINIO

§ 25. El derecho real de dominio. Concepto. Distintas doctrinas	137
a) Antecedentes históricos	137
b) Contenido conceptual del término propiedad en el mundo y en nuestro país. Terminología: propiedad y dominio	139
§ 26. Los derechos de la comunidad	141
§ 27. Ambiente y propiedad	142
§ 28. Dominio perfecto e imperfecto	144

§ 29. El dominio imperfecto: dominio revocable, fiduciario y desmembrado	145
a) Dominio revocable	145
b) Dominio fiduciario	147
c) Dominio desmembrado	150
§ 30. Caracteres del dominio perfecto: perpetuo, exclusivo y excluyente	151
a) Análisis de los caracteres bajo el Código Civil	151
1. Exclusividad	151
2. Perpetuidad	152
3. Absolutez	155
b) Análisis de los caracteres bajo el Código Civil y Comercial	155
1. Absolutez	155
2. Perpetuidad	156
3. La exclusividad	156
§ 31. Extensión del dominio	156
a) Subsuelo y espacio aéreo	156
b) Tesoros	158
c) Minas	160
d) Aguas subterráneas y yacimientos arqueológicos	160
§ 32. Facultades materiales y jurídicas	162
a) Determinación positiva	162
1. Contenido afirmativo	162
I. Facultades materiales	162
II. Facultades jurídicas	163
2. Contenido negativo	163
3. Extensión objetiva del dominio	163
b) Determinación negativa: límites al dominio	164
§ 33. Adquisición del dominio: modos originarios y derivados	164
§ 34. Accesión de inmuebles. Aluvión, avulsión, construcción, siembra y plantación. Régimen de tierras aluvionales	166
a) Accesión	166
b) Aluvión	167
c) Avulsión	168
d) Construcción, siembra y plantación	168
§ 35. Accesión y transformación de cosas muebles	170
a) Transformación	170
b) Accesión	170
§ 36. Límites al dominio. Aplicación de normas administrativas	171
a) Límites al dominio. Naturaleza jurídica	171
b) Normas administrativas que limitan el dominio	171
c) Límites del Código Civil y Comercial	172
1. Límites a la disposición jurídica	172
I. <i>Numerus clausus</i>	172
II. De inenajenabilidad	173
III. División horizontal del dominio	173
2. Límites a la disposición material	174
I. Inmisiones	174

II. Camino de sirga	174
III. Obstáculos al curso de agua	177
IV. Recepción de agua, arena y piedras	178
V. Instalaciones provisionales y paso de personas que trabajan en una obra	178
VI. Vistas	178
VII. Luces	179
VIII. Árboles, arbustos y plantas	179

CAPÍTULO VI

CONDOMINIO

§ 37. El derecho real de condominio	181
a) Definición legal. Presunción de igualdad de las partes indivisas	181
b) Posturas doctrinarias sobre el condominio	183
c) Condominio romano vs. condominio germánico	184
d) Diferencias con otras figuras	187
§ 38. Tipos de condominio	188
a) Condominio sin indivisión forzosa	188
b) Condominio con indivisión forzosa temporaria	190
1. Indivisión convencional	190
2. Indivisión por voluntad del testador	191
3. Indivisión por decisión judicial	191
4. Indivisión por voluntad del cónyuge superviviente (conf. art. 2332)	191
5. Indivisión por oposición de un heredero (conf. art. 2333)	192
c) Condominio con indivisión forzosa perdurable. Indivisión legal	192
1. Condominio de muros, cercos y fosos	192
2. Cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios	192
§ 39. Uso y goce de la cosa. Convenios	193
§ 40. Facultades y cargas de los condóminos	194
§ 41. Condominio sobre muros, cercos y fosos	195

CAPÍTULO VII

MEDIANERÍA

§ 42. Medianería	199
a) Concepto	199
b) Cálculo de valores	200
c) Facultades materiales de disposición. Facultades de disposición jurídica	201
1. Facultades materiales del condómino	201
I. Derechos	201
II. Obligaciones	202
d) Limitaciones	202
e) Procedimiento judicial y extrajudicial	203
f) Abdicación o abandono de la medianería	204
§ 43. Condominio por confusión de límites	204
§ 44. Cerramiento forzoso rural	206

§ 45. Medianería rural. Condominio de árboles y arbustos	206
§ 46. Prescripción extintiva	207

CAPÍTULO VIII

PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 47. Definición. Antecedentes históricos. Legislación comparada	209
§ 48. Naturaleza jurídica. Distintas teorías. La jurisprudencia nacional. La actual normativa	210
a) Dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa permanente —yuxtaposición de dos derechos reales—	211
b) Condominio de indivisión forzosa con partición de uso y goce	211
c) Derecho real autónomo	212
§ 49. Constitución del sistema de propiedad horizontal. Requisitos	213
§ 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	214
§ 51. La unidad funcional: concepto y contenido	216
§ 52. Consorcio de propietarios. Naturaleza jurídica. Domicilio. Órganos que la integran. La personalidad jurídica	217
a) Persona jurídica consorcio	217
b) Atributos de la personalidad del consorcio	219
c) ¿Quiebra del consorcio?	220
Jurisprudencia	
1. Deudas del consorcio. Embargo. Recaudación en concepto de expensas comunes	222
2. Deudas del consorcio. Responsabilidad subsidiaria de los copropietarios	222
3. Daños y perjuicios. Demanda contra un consorcio. Legitimación pasiva	223
4. Ejecución contra el consorcio. Embargo	223
5. Consorcio de propietarios. Unidades funcionales. Bienes inembargables	223
§ 53. Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones	224
a) Facultades materiales	225
b) Facultades jurídicas	225
c) Obligaciones del propietario	227
1. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay (art. 2046, inc. a)	227
2. Conservar en buen estado su unidad funcional (art. 2046, inc. b)	228
3. Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa (conf. art. 2046, inc. c)	228
4. Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay (conf. art. 2046, inc. d)	229
5. Permitir el acceso a su unidad funcional	229
6. Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional	230
d) Prohibiciones del propietario	230
§ 54. Las expensas comunes: ordinarias y extraordinarias. Obligación de pago	232
§ 55. El certificado de deuda como título ejecutivo	233
a) El certificado de deuda por expensas	233
b) La ejecución de expensas: procedimiento	234
c) Naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes	234

§ 56. El Reglamento de Propiedad Horizontal	237
a) El Reglamento de Propiedad Horizontal: concepto, requisitos y contenidos	237
b) La modificación del reglamento. Recaudos a cumplir	240
§ 57. Mejora u obra nueva: distintos tipos y requerimientos. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio	242
a) Mejora u obra nueva en beneficio común	242
b) Mejora u obra nueva en interés particular	242
c) Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	243
d) Reparaciones urgentes	243
e) Graves deterioros o destrucción del edificio	243
§ 58. Las asambleas	243
a) Las asambleas: concepto. Distintos tipos	243
b) Atribuciones	244
1. Atribuciones	244
2. Convocatoria y quórum	246
3. Sistema de mayorías	247
c) Libro de Actas y de registro de firmas	249
d) La asamblea judicial: causales y procedimiento	250
§ 59. Consejo de propietarios: conformación y funciones	250
§ 60. El administrador. Naturaleza jurídica y normas aplicables. Designación y remoción. Derechos y obligaciones. Responsabilidades	252
a) Administrador. Naturaleza jurídica	252
b) El régimen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Inscripción y requisitos de la actividad	253
c) Designación del administrador	253
d) Derechos y obligaciones del administrador	254
§ 61. Subconsorcios: concepto y funcionamiento	255
§ 62. Prehorizontalidad. Obligatoriedad de la contratación de seguros. Casos excluidos	256

CAPÍTULO IX

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

§ 63. Concepto y caracteres. Régimen legal	259
a) Concepto	259
b) Normativa del Código Civil	260
c) Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación	261
d) Características de los complejos	263
1. Cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes	263
2. Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario	264
3. Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas	264
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	265
§ 64. Propiedad horizontal especial	265

§ 65. Modos de adquisición	272
a) Tradición	272
b) Sucesión <i>mortis causa</i>	273
c) Prescripción adquisitiva	273
§ 66. Partes comunes y privativas	273
a) Cosas y partes necesariamente comunes	273
b) Cosas y partes privativas	274
§ 67. Derechos y obligaciones del propietario	274
a) Facultades del propietario sobre la parte privativa	275
1. Facultades materiales	275
2. Facultades jurídicas	275
b) Facultades del propietario sobre las partes y cosas comunes	276
1. Facultades materiales	276
2. Facultades jurídicas	277
§ 68. Limitaciones y restricciones del reglamento de propiedad	277
§ 69. Los gastos y contribuciones	277
§ 70. Disposiciones específicas sobre: cesión, régimen de invitados, admisión de usuarios no propietarios, transmisión de unidades e imposición de sanciones	278
a) Uso de las unidades funcionales por los titulares y familiares	278
b) Uso de las unidades familiares por terceros. Derecho de admisión	279

CAPÍTULO X

TIEMPO COMPARTIDO

§ 71. Definición. Bienes que lo integran. Requisitos	281
a) Antecedentes	281
b) Regulación en el Código Civil y Comercial	283
§ 72. Afectación al sistema. Instrumentación e inscripción	283
a) Afectación al sistema. Legitimación	283
b) Inscripción	284
c) Tipos de tiempo compartido	285
§ 73. Deberes del emprendedor	286
a) Bajo el régimen de la ley 26.356	286
b) Bajo el Código Civil y Comercial de la Nación	286
§ 74. Deberes del usuario del sistema	287
§ 75. La administración. Responsabilidades y deberes a su cargo. El cobro de expensas	288
a) La administración	288
b) Las expensas comunes. Certificado de deuda por expensas	290
§ 76. Extinción del tiempo compartido: causales	290
§ 77. Aplicación de las normativas a las relaciones de consumo	291

CAPÍTULO XI

CEMENTERIOS PRIVADOS

§ 78. Concepto. Cementerios públicos y privados. Sistema de afectación	293
a) Concepto	293
b) Regulación bajo el Código Civil y Comercial	294

§ 79. El reglamento de administración y uso: sus contenidos. Registros obligatorios	297
§ 80. Derechos y deberes de los titulares del derecho de sepultura	299
§ 81. El administrador: sus funciones	301
§ 82. Aplicación de las normativas de las relaciones de consumo	301

CAPÍTULO XII

SUPERFICIE

§ 83. Concepto. Importancia de su incorporación a la legislación argentina	303
§ 84. Antecedentes históricos y legislativos. El derecho comparado	305
§ 85. Distintas modalidades. Extensión del emplazamiento	309
§ 86. Caracteres especiales: plazos de duración, legitimación, modos de adquisición	311
a) Plazo máximo	311
b) Legitimación	313
c) Modos de adquisición	314
§ 87. Facultades del superficiario y del propietario	317
a) Facultades del superficiario	317
b) Facultades del propietario	318
1. Disposición jurídica	318
2. Disposición material	319
§ 88. Extinción del sistema. Efectos. Indemnización al superficiario	319
a) Extinción del sistema	319
1. Destrucción del objeto	319
2. No ejercicio de la facultad de reconstruir, replantar o reforestar	319
3. Renuncia expresa	320
4. Vencimiento del plazo contractual o cumplimiento de una condición resolutoria	320
5. Por consolidación	320
6. Por no uso	320
b) Indemnización al superficiario	320
§ 89. Normas supletorias aplicables	321

CAPÍTULO XIII

PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA

§ 90. Raigambre constitucional	323
§ 91. Antecedentes legislativos nacionales y de la legislación comparada	325
a) Análisis de los tratados internacionales con directa incidencia en la cuestión indígena, art. 75, inc. 22 de la CN	326
1. Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre	326
2. Declaración Universal de los Derechos del Hombre	326
3. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	326
4. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos	327
5. Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial	327

6. Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica)	327
b) Convenio de la OIT n° 169, antecedente directo de nuestra legislación	328
c) Constituciones nacionales de países americanos	330
§ 92. Su inclusión como derecho real	331
§ 93. Caracteres especiales	334
a) Análisis desde el punto de vista del derecho constitucional, y desde el punto de vista del derecho civil	334
b) La propiedad comunitaria indígena dentro del ámbito del derecho privado	335
c) Caracteres del derecho real de propiedad indígena	340
1. Consecuencias de la reforma constitucional de 1994	340
2. Derecho real de propiedad comunitaria indígena	341
I. Sujeto	341
II. Objeto	343
III. Modos de constitución y de extinción del derecho	344
§ 94. Jurisprudencia	349
a) Fallos anteriores a la reforma de la Constitución Nacional de 1994	349
b) Impacto de las resoluciones de la OIT. Jurisprudencia de la Corte IDH	350
c) Fallos de tribunales argentinos que reconocen la propiedad comunitaria indígena	354

CAPÍTULO XIV

PROTECCIÓN LEGAL DE LA VIVIENDA

§ 95. Normativas implementadas por el Código Civil y Comercial	357
§ 96. Antecedentes legislativos en el extranjero y en el país	358
a) Legislación comparada	358
b) Ley 14.394 derogada	360
§ 97. Sus alcances	361
a) Afectación	361
b) Legitimados	362
c) Beneficiarios	363
d) Subrogación real	364
e) Efectos	365
f) Desafectación y cancelación de la inscripción	366
§ 98. Situaciones jurídicas de amparo de la vivienda	367
§ 99. La labor jurisprudencial	369

CAPÍTULO XV

DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA

§ 100. Principios comunes y criterios conceptuales	373
§ 101. Introducción metodológica al estudio de los derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena	375

CAPÍTULO XVI

USUFRUCTO

§ 102. El usufructo: principios generales. Concepto	379
§ 103. Legislación comparada	381
§ 104. Regulación en el Código Civil y Comercial. Caracteres	383
a) Caracteres primarios	383
b) Caracteres secundarios	384
§ 105. Objeto	385
a) Principio <i>salva rerum substantia</i>	385
b) Posibles objetos sobre el cual puede recaer el usufructo	386
§ 106. Legitimación	389
§ 107. Modalidades	390
§ 108. Inventario y garantía suficiente	390
a) Obligación de realizar inventario y determinar el estado del objeto	390
b) Obligación de otorgar garantía suficiente	391
§ 109. Forma	392
a) Por acto entre vivos	392
b) <i>Mortis causa</i>	392
§ 110. Derechos y obligaciones del usufructuario	392
a) Derechos del usufructuario	392
1. Facultades materiales	393
2. Facultades jurídicas	393
b) Obligaciones del usufructuario	394
§ 111. Derechos y obligaciones del nudo propietario	395
a) Derechos	395
b) Obligaciones	395
§ 112. Extinción del usufructo	395
a) Causas comunes	396
b) Causas especiales	396
§ 113. Efectos de la extinción del usufructo	397

CAPÍTULO XVII

USO Y HABITACIÓN

§ 114. Derecho real de uso	399
— Concepto y sujetos. Normas supletorias	399
§ 115. Derecho real de habitación	400
a) Concepto y sujetos. Normas supletorias	400
b) Intransmisibilidad y prohibición de constituir derechos reales	403
c) Aportes a cargas y reparaciones	403

CAPÍTULO XVIII

SERVIDUMBRE

§ 116. Servidumbres: principios generales	405
---	-----

a) Concepto	405
b) Objeto	405
c) Disposiciones generales	407
§ 117. Clasificación de las servidumbres	409
a) Servidumbres positivas y negativas	409
b) Servidumbres reales y personales. Antecedentes	410
c) Otras clasificaciones no existentes en el del CCCN: continuas y discontinuas; aparantes y no aparantes	413
d) Servidumbres voluntarias y forzosas	413
1. Características de las servidumbres forzosas	414
2. Desarrollo de las servidumbres forzosas	415
I. Servidumbre de tránsito	415
II. Servidumbre de acueducto	415
III. Servidumbre especial de recibir aguas	416
§ 118. Constitución de servidumbres	416
a) Servidumbres a favor de varias personas	416
b) Legitimación para constituir servidumbre	416
c) Constitución a título gratuito u oneroso	417
d) Inexistencia de servidumbre judicial	418
§ 119. Presunción de onerosidad. El régimen de la transmisibilidad	418
§ 120. Derechos y obligaciones del titular dominante	419
§ 121. Derechos del titular sirviente: disposición jurídica y material	424
§ 122. Extinción del derecho real de servidumbre	426

CAPÍTULO XIX

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

§ 123. El patrimonio es garantía común de los acreedores	429
a) Garantías reales en el Código Civil y en el Código Civil y Comercial	429
b) Clases de garantías: legales y convencionales, personales y reales, generales y especiales	431
§ 124. Nuevos tipos de garantía en los usos negociales	433
§ 125. Los derechos reales de garantía en el CCCN y leyes especiales	437
§ 126. Antecedentes históricos, legislación comparada. Su importancia en el desarrollo económico	439
§ 127. Disposiciones comunes y especiales: convencionalidad, accesoriadad, especialidad respecto al objeto y en cuanto al crédito, indivisibilidad	441
a) Principio de convencionalidad	444
b) Principio de accesoriadad	445
c) Principio de especialidad	446
1. Respecto del objeto	446
2. En cuanto al crédito	446
3. En cuanto al gravamen	447
d) Principio de indivisibilidad	448
§ 128. Extensión en cuanto al objeto y al crédito	448
a) Extensión en cuanto al objeto	448
b) Extensión en cuanto al crédito	449

c) Subrogación real	449
d) Facultades del constituyente	449
e) Inoponibilidad	450
f) Realización por un tercero	450
g) Situación del propietario no deudor: límites de su responsabilidad. Procedimiento judicial. Subrogación del propietario no deudor	451
§ 129. Extinción de los derechos reales de garantía. La subasta. Cancelación de los gravámenes	452
a) Extinción de los derechos reales de garantía	452
1. Extinción por vía de consecuencia	452
2. Extinción por vía directa	452
b) La subasta. Cancelación de los gravámenes	453

CAPÍTULO XX

HIPOTECA

§ 130. La hipoteca: Concepto. Sujetos. Hipoteca del condómino. Forma	455
a) Concepto	455
b) Legitimación. Caso del condómino	455
c) Forma	456
d) Individualización del inmueble	456
e) Plazos de vigencia	457
§ 131. La especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito, objeto y gravamen	457
a) Determinación del objeto	457
b) Determinación del crédito	457
c) Determinación del gravamen	458
§ 132. La ejecución hipotecaria según la ley procesal y conforme la ley 24.441	461
§ 133. Situaciones especiales por transferencia del inmueble	464

CAPÍTULO XXI

ANTICRESIS

§ 134. El derecho real de anticresis: definición	465
§ 135. Objeto y sujetos legitimados	467
§ 136. Derechos y deberes del acreedor anticresista	467
a) Derechos del acreedor anticresista	467
b) Deberes del acreedor anticresista	468
§ 137. Plazo de duración y de inscripción	468
§ 138. Aplicaciones en la realidad del país	468

CAPÍTULO XXII

PRENDA

§ 139. Disposiciones generales a la prenda de cosas y prenda de créditos	471
§ 140. La prenda con registro. Efectos	474
a) Prenda fija	474
b) Prenda flotante	475

§ 141. La prenda de cosas. Facultades del acreedor en caso de prenda de cosa ajena	476
§ 142. Régimen de frutos y gastos	476
§ 143. Obligaciones y derechos del acreedor	476
§ 144. La venta de la cosa prendada: ejecución, disposiciones especiales. La rendición de cuentas	477
a) La venta en subasta pública	478
b) Venta de títulos u otros bienes negociables	478
c) Modos de ejecución que requieren pactos expresos	478
1. Pacto marciano (conf. art. 2229, inc. a, CCCN)	478
2. Ejecución por procedimiento especial (conf. art. 2229, inc. b, CCCN)	479
§ 145. La prenda de créditos. Concepto. Efectos. Extinción. Normas de procedimiento	479

CAPÍTULO XXIII

**DEFENSA DE LA RELACIÓN DE PODER:
ACCIONES POSESORIAS**

§ 146. Las defensas de la posesión y la tenencia: objeto y finalidades. Turbación y despojeramiento: conceptos	481
§ 147. La defensa extrajudicial: requisitos	487
§ 148. Acción de despojo: legitimación. Efectos	488
§ 149. Acción de mantener la tenencia o la posesión: legitimación. Efectos	488
§ 150. Los interdictos procesales: su aplicación	488
a) Clases de interdictos procesales	489
1. El interdicto de adquirir	489
2. El interdicto de retener	489
3. El interdicto de recobrar	490
4. El interdicto de obra nueva	490
b) Las acciones posesorias y los interdictos procesales. Inconstitucionalidad del art. 623 del CPCCN	491

CAPÍTULO XXIV

DEFENSA DEL DERECHO REAL

§ 151. Relación entre el petitorio y el posesorio. Efectos. Imposibilidades legales de superposición	495
§ 152. Las acciones reales	497
a) Disposiciones generales. Enumeración. Concepto	497
b) Finalidad de las acciones reales. Lesiones que las habilitan	499
c) Legitimación activa para el ejercicio de las acciones reales	499
§ 153. Procedimiento judicial: demanda, sentencia, cosa juzgada	502
§ 154. La acción reivindicatoria	502
a) Cosas reivindicables	502
b) Cosas no reivindicables. Caso de los automotores	502
c) Legitimación activa	503
d) Legitimación pasiva	504

e) Prueba en la acción reivindicatoria	505
1. Reivindicación de inmuebles (conf. art. 2256, CCCN)	505
2. Reivindicación en materia de muebles registrables (conf. art. 2257, CCCN)	505
3. Reivindicación en materia de cosas muebles no registrables (conf. art. 2258, CCCN)	506
f) Derecho a reembolso	507
g) Presunción de propiedad en materia de cosas muebles no registrables	507
h) Presunción de propiedad en materia de cosas registrables	508
i) Efectos de la sentencia reivindicatoria	509
§ 155. La acción negatoria	509
a) Concepto	509
b) Legitimación	509
c) Prueba	510
§ 156. La acción confesoria	510
a) Concepto	510
b) Legitimación	510
c) Prueba	510
§ 157. Acción de deslinde	510
a) Concepto	510
b) Legitimación activa y pasiva	511
c) Prueba y sentencia	511

CAPÍTULO XXV

USUCAPIÓN

§ 158. Concepto	513
a) Antecedentes históricos. Fundamentos de la institución	513
b) Regulación en el Código Civil y Comercial	515
c) Formas de hacerla valer	515
d) Oportunidad	516
e) Derecho de los acreedores	516
f) Irrenunciabilidad	516
§ 159. Elementos de la usucapión	517
a) Sujeto	517
b) Objeto	517
§ 160. Clases de usucapión	517
a) La prescripción adquisitiva larga	517
b) Prescripción adquisitiva breve: justo título y buena fe. Usucapión de cosas muebles. Adesión de posesiones. Efectos de la sentencia	518
§ 161. La denominada Ley de Regularización Dominial 24.374 (y sus modificaciones). Nociones de aplicación. Legitimación activa y pasiva	519
§ 162. El proceso judicial	522
a) Juicio de usucapión. Requisitos y prueba	523
b) Sentencia de prescripción adquisitiva	524

CAPÍTULO XXVI

PUBLICIDAD REGISTRAL

§ 163. Concepto. Fundamento de la publicidad registral	527
a) Definición	527
b) El derecho romano y el derecho germánico. Legislación comparada	528
1. Sistema francés	528
2. Sistema germánico	528
3. Sistema Torrens	529
c) Sistemas registrales y función notarial	529
1. Sistema romano-germánico	529
I. Sistema germano	530
II. Sistema austriaco-suizo	530
III. Sistema latino	530
2. Sistema angloamericano	531
I. Derecho inglés	532
II. Estados Unidos de América	535
§ 164. La registración	537
a) La función notarial y registral coadyuvan a la seguridad jurídica	537
b) Clases de sistemas registrales	538
§ 165. El Código Civil de Vélez Sarsfield y la registración. La publicidad posesoria y la publicidad registral	540
a) Sistema del Código Civil. Ley 17.711. Legislaciones provinciales. Ley 17.801 de Registros de la Propiedad locales	540
b) Inscripción registral declarativa de nuestra legislación. Antecedentes legislativos que intentaron modificar el principio de publicidad registral declarativa	541
§ 166. El Código Civil y Comercial actual. La oponibilidad de la inscripción frente a terceros. El tercero desinteresado, interesado y tercero registral	547
§ 167. Los principios registrales de la ley 17.801: su enumeración y análisis. Carácter declarativo no convalidante de la inscripción	549
§ 168. Modos de acceso a la publicidad registral. Vías admitidas. Certificados e informes. Habilitación para requerirlos. Duración de la reserva de prioridad. Caducidad	551
a) Certificados e informes registrales	552
b) Plazo de reserva de prioridad. Caducidad	552
c) El cierre o bloqueo registral	553
§ 169. Documentos susceptibles de ser inscriptos en los Registros Inmobiliarios	553
a) Documentos a inscribir	554
b) Plazo de presentación. Efectos	556
§ 170. Folio real, matriculación y asientos registrables: conceptos. Extinción y caducidad	556
§ 171. Tracto sucesivo y tracto abreviado: aplicación	558
a) Tracto sucesivo	558
b) Tracto abreviado	558
§ 172. La prioridad registral: sus efectos	559
§ 173. La calificación registral: concepto y recaudos necesarios. Registración provisional y defectos subsanables. Nulidades	560

§ 174. Registro de anotaciones personales. La inhibición general de bienes	562
§ 175. Responsabilidad del Registro por errores u omisiones en la prestación del servicio de publicidad registral. Naturaleza jurídica de la responsabilidad. Presupuestos ..	563
a) Responsabilidad del registrador	563
b) Jurisprudencia sobre responsabilidad de los registradores	564
1. Daño resarcible	564
2. Requisitos para la procedencia del reclamo	564
3. Error registral que posibilita al deudor enajenar el bien embargado	566
4. Daño moral	566

CAPÍTULO XXVII

PRIVILEGIOS

§ 176. Los privilegios: disposiciones generales	567
a) Definición	567
b) Características	567
§ 177. Distintas fuentes legales	568
§ 178. Privilegios universales, generales y especiales: su aplicación	569
a) Privilegios generales y especiales	569
b) Privilegios especiales	569
c) Extensión de los privilegios	570
d) Subrogación real	570
e) Conflicto entre acreedores con privilegio especial	571

CAPÍTULO XXVIII

DERECHO DE RETENCIÓN

§ 179. El derecho de retención. Definición	573
a) Naturaleza jurídica	574
b) Caracteres	575
§ 180. Legitimación para ejercerlo	575
§ 181. Atribuciones del retenedor	577
§ 182. Obligaciones del retenedor	577
§ 183. Efectos de la obligación de retención. Procesos universales	578
§ 184. Extinción	579

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	581
-----------------------------------	-----