

THOMSON REUTERS
LA LEY



ESTE LIBRO INCLUYE UNA
VERSIÓN ELECTRÓNICA

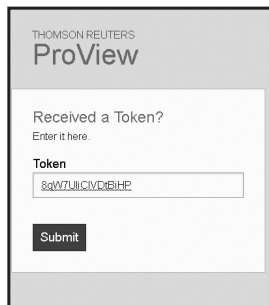
THOMSON REUTERS
ProView™

SI NO TIENE
UNA CUENTA
ONEPASS

- 1- Ingresar a <https://onepass.thomsonreuters.com> y clickear en "Crear perfil **OnePass**".
- 2 - Registrar un e-mail personal para asociar la cuenta y, a continuación, completar los datos requeridos.
- 3 - Una vez creada la cuenta, cerrar sesión y dirigirse al mail personal para activar el número *token*.

SI YA CREÓ
SU CUENTA
ONEPASS

- 1 - Validar el número de token recibido por mail haciendo clic en el enlace enviado.



The screenshot shows a web page titled 'THOMSON REUTERS ProView'. Below the title, it says 'Received a Token? Enter it here.' There is a text input field labeled 'Token' containing the alphanumeric string '8aW7UjCIVD8RHP'. Below the input field is a 'Submit' button.

- 2 - Luego, ingresar a la cuenta **OnePass** y confirmar el token haciendo clic en *submit*. Aparecerá la imagen de la tapa del libro adquirido.

- 3 - Acceder al material comprado a través de la Biblioteca Digital **ProView** con el usuario y la contraseña creados previamente en **OnePass**.

- 4 - La Biblioteca Digital **ProView** está disponible para varios soportes.



• **Navegador:** Acceder a través de www.proview.thomsonreuters.com



• **Tableta o IPAD:** Descargar la aplicación "Thomson Reuters ProView" desde iTunes Store o Play Store, según corresponda



• **Aplicación de escritorio para PC o MAC:** Descargar la aplicación en <https://proview.thomsonreuters.com>

Por consultas sobre el proceso de activación de la versión electrónica puede comunicarse al teléfono **0-810-222-5253**

CONOZCA Y APROVECHE TODAS LAS FUNCIONALIDADES DE UN **LIBRO ELECTRÓNICO EN PROVIEW**



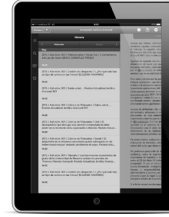
SELECCIONE Y DESTAQUE TEXTOS

Haga anotaciones y escoja los colores para organizar sus notas y resaltados



USE EL TESAURO PARA ENCONTRAR INFORMACIÓN

Al comenzar a escribir un término, aparecerán las distintas coincidencias del índice del Tesauro relacionadas con el término buscado



HISTORIAL DE NAVEGACIÓN

Vuelva a las páginas por las que ya haya navegado



ORDENAR

Organice su biblioteca por: título (orden alfabético), tipo (libros y revistas), editorial, jurisdicción o área del Derecho, libros leídos recientemente o los títulos propios



CONFIGURACIÓN Y PREFERENCIAS

Escoja la apariencia de sus libros y revistas en ProView cambiando la fuente del texto, el tamaño de los caracteres, el espaciado entre líneas o la relación de colores



MARCADORES DE PÁGINA

Cree un marcador de página en el libro cliqueando en el ícono de *marcador de página* situado en el extremo superior derecho de la página



BÚSQUEDA EN LA BIBLIOTECA

Busque en todos sus libros y obtenga resultados acerca de los libros y revistas en donde los términos fueron encontrados y las veces que aparecen en cada obra



IMPORTACIÓN DE ANOTACIONES A UNA NUEVA EDICIÓN

Transfiera todas sus anotaciones y marcadores de manera automática



SUMARIO NAVEGABLE

Sumario con accesos directos al contenido

Nota: no todas las funcionalidades están disponibles en todos los libros.

MANUAL DE DERECHOS REALES

2.^a edición actualizada y ampliada

MIRIAM SMAYEVSKY

Directora

MANUAL DE DERECHOS REALES

2.^a edición actualizada y ampliada

MARCELA A. PENNA

Coordinadora

**Smayevsky - Penna - Kozak - Valdés
Humphreys - Gutiérrez - Braidot - Gordillo
Aguilar - Bracaglia Solá - Martínez**

Autores

THOMSON REUTERS
LA LEY

Smayevsky, Miriam

Manual de derechos reales: 2da edición actualizada y ampliada / Miriam Smayevsky; Marcela Penna.- 2a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2020.

1040 p.; 24 x 17 cm.

ISBN 978-987-03-3915-1

I. Derechos Reales. I. Penna, Marcela. II. Título.

CDD 346.04

© Miriam Smayevsky (Directora), 2020
© de esta edición, La Ley S.A.E. e I., 2020
Tucumán 1471 (C1050AAC) Buenos Aires
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en la Argentina

Todos los derechos reservados
Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación o cualquier otro sistema de archivo y recuperación de información, sin el previo permiso por escrito del Editor y el autor.

Printed in Argentina

All rights reserved
No part of this work may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying and recording or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the Publisher and the author.

Tirada 500 ejemplares

ISBN 978-987-03-3915-1

SAP 42727415

Las opiniones personales vertidas en los capítulos de esta obra son privativas de quienes las emiten.

ARGENTINA

CV DE LOS AUTORES

MIRIAM SMAYEVSKY

Abogada, Doctora en Derecho y Ciencias Sociales, Posgrado en capacitación pedagógica para docentes universitarios. Investigadora UBACIT. Evaluadora CONEAU. Profesora Consulta de la Universidad de Buenos Aires, Profesora Titular de Derechos Reales en Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires. Coordinadora y Profesora en Maestría de Salud Pública de la Universidad de Buenos Aires. Autora de libros, artículos, comentarios jurídicos y ponencias a eventos académicos en el país y en el extranjero.

MARCELA ADRIANA PENNA

Juez Nacional de 1ª Instancia en lo Civil —Juzgado nro. 31— Especialista en la Magistratura. Docente a cargo de los cursos de capacitación de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Ex Docente universitaria en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires. Autora de libros y artículos jurídicos.

ROSANA ISABEL AGUILAR

Abogada. Profesora adjunta interina Derecho Económico I en la Facultad de Ciencias Económicas —UBA—. Profesora de Cursos Profesionales Orientados y de Maestría en Salud en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales —UBA—. Docente en cursos de capacitación del Poder Judicial de la Nación -Fuero Civil-. Secretaría de Primera instancia en lo Civil. Autora de libros y artículos jurídicos.

ANA CLARA LOURDES BRACAGLIA SOLÁ

Abogada. Profesora Adjunta interina en la cátedra de Derechos Reales de la Facultad de Derecho —UBA—. Autora de artículos en libros y revistas jurídicas.

ELIANA VERÓNICA BRAIDOT

Abogada. Ejercicio de la profesión especializada en el derecho civil. Docente en Universidades públicas y privadas. Autora de artículos y obras de doctrina.

ETHEL HUMPREYS

Abogada. Doctora en Derecho. Profesora titular de la materia “Derechos Reales I” en la UAI, Profesora Adjunta regular de Elementos de Derechos Reales (UBA) y de derecho Económico I (UBA). Profesora de la Especialización en derecho de la Salud, Responsabilidad médica e Institucional. Directora e Investigadora de Proyectos de investigación (UBA, UAI, UCES). Investigadora adscripta del Instituto Gioja (UBA). Autora de libros y artículos en revistas jurídicas. Ponente y conferencista en diversos eventos.

VERÓNICA KOZAK DE VALDEZ

Abogada. Profesora adjunta regular de la Cátedra Elementos de Derechos Reales de la Dra. Miriam Smayevsky, en la Facultad de Derecho (UBA). Titular de Curso de Verano de la Facultad de Derecho (UBA). Profesora invitada en Maestría de Derecho Patrimonial, Derechos Reales (UCA). Autora y coautora de libros. Articulista.

GUSTAVO VALDEZ

Abogado. Especialista en Seguros.. Ex Docente de Universidad del Salvador, Derecho Comercial II, Contratos Comerciales. CO autor de libros. Articulista.

SILVANA CLAUDIA GORDILLO

Abogada. Martillera Pública. Docente de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales (UBA). Autora de artículos en distintas publicaciones. Asesora jurídica gratuita de la UBA. Ejercicio de la profesión de abogada.

SANDRA SILVANA GUTIÉRREZ

Abogada. Adjunta Interina de la Cátedra de Elementos de Derechos Reales de la Dra. Miriam Smayevsky. Desempeño en otras cátedras de la

UBA, como Jefe de Trabajos Prácticos en Derechos Reales. Autora del artículo *“Legitimación en la acción reivindicatoria de quienes no han tenido la posesión de la cosa”* publicado en la Revista Temas de Derecho Civil Persona y Patrimonio, Ed. Erreius (ISBN 978-987-3953-76-7), Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Prosecretaria Administrativa en la Secretaría de Personal y Gestión de Recursos de la Excma. Cámara Nacional en lo Civil.

NORY BEATRIZ MARTÍNEZ

Abogada. Mediadora, Conciliadora de consumo. Docente en la cátedra Elementos de Derechos Reales y en el Ciclo Profesional Orientado de la Facultad de Derecho de la UBA. Autora de libros, artículos en libros y revistas jurídicas.

ÍNDICE GENERAL

Cv de los autores.....	IX
Palabras preliminares	XLI

PRIMERA PARTE

TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO I

TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES. INTRODUCCIÓN METODOLÓGICA

Por MIRIAM SMAYEVSKY Y MARCELA A. PENNA

1. El derecho real en la clasificación de los derechos subjetivos.....	3
2. Clasificación de los derechos subjetivos	4
3. Diferencias entre los derechos reales y personales	6
3.1. Con relación a los sujetos.....	6
3.2. Con relación al objeto	6
3.3. Con relación a la causa.....	7
3.4. Con relación a la publicidad y a la oponibilidad.....	8
3.5. Con relación a las acciones.....	8
3.6. Con relación a la competencia	9
3.7. Con relación al régimen legal y a su creación	9
3.8. Con relación a su duración	10
3.9. Con relación a la prescripción.....	10
4. Institutos de naturaleza jurídica controvertida.....	11
4.1. Derechos reales de garantía.....	11
4.2. Derecho de retención.....	12
4.3. Privilegios.....	12
4.4. La posesión	13
4.5. Los sepulcros.....	13
4.6. Obligaciones <i>propter rem</i>	14

4.7. Los derechos intelectuales.....	15
--------------------------------------	----

CAPÍTULO II

CONCEPTO. ELEMENTOS

Por MIRIAM SMAYEVSKY Y MARCELA A. PENNA

1. Concepto. Análisis.....	17
2. Elementos de los derechos reales	20
2.1. Sujeto	20
2.2. Objeto	21
2.2.1. Concepto de cosa física y de cosa jurídica.....	22
2.2.2. Requisitos.....	23
2.2.3. Situaciones especiales.....	23
2.2.3.1. El <i>software</i>	24
2.2.3.2. El cuerpo humano, el cadáver y el embrión ...	25
2.2.3.3. La energía	27
2.2.3.4. Clasificación de las cosas	28
2.3. Causa	30
3. Convalidación.....	31
4. Persecución y preferencia.....	32
5. Enumeración de los derechos reales	32
5.1. <i>Numerus clausus</i>	32
6. Derechos reales no incluidos por el Código Civil y Comercial.....	34
7. Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales	35
8. Modos de adquisición de los derechos reales.....	36
8.1. Teoría del título y el modo	37
9. Oponibilidad.....	40
10. Adquisición legal	41

CAPÍTULO III

LA POSESIÓN

Por MIRIAM SMAYEVSKY Y MARCELA A. PENNA

1. Evolución histórica.....	43
2. Las posturas de Friedrich Carl von Savigny y de Rudolf von Ihering ...	48
3. La posesión en la doctrina nacional	52
4. Posesión y propiedad	52
5. Posesión y tenencia	53
5.1. La posesión	53
5.1.1. Las posturas de Friedrich Carl von Savigny y de Rudolf von Ihering.....	54

5.2. La “cosa”	58
5.3. El <i>corpus</i>	60
5.4. El <i>animus</i>	60
6. La tenencia.....	63
7. Naturaleza jurídica de la posesión.....	65
8. Clasificación de las relaciones de poder.....	67
8.1. Legítima o ilegítima.....	67
8.2. Situación del adquirente por boleto de compraventa	69
9. Posesión de buena y mala fe.....	70
10. Vicios de la posesión y la tenencia.....	72
11. Modos de adquisición.....	74
12. Actos posesorios.....	75
13. Efectos de las relaciones de poder —mejoras—. Frutos	76
14. Conservación de las relaciones de poder.....	77
15. Extinción de las relaciones de poder	77

CAPÍTULO IV

PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN

Por MIRIAM SMAYEVSKY Y MARCELA A. PENNA

1. Historia.....	81
2. Principios elementales.....	82
3. Protección extrajudicial de la posesión	85
4. Protección judicial de la posesión.....	87
4.1. Acción de despojo	87
4.2. Acción de mantener la posesión o la tenencia.....	88
4.3. Prueba	89
4.4. Conversión	90
4.5. Legitimación	90
4.6. Proceso	92
5. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales	92
6. Las acciones posesorias y los interdictos procesales.....	95
6.1. Interdictos posesorios	96
6.1.1. Interdicto de adquirir	96
6.1.2. Interdicto de retener.....	97
6.1.3. Interdicto de recobrar	97
6.1.4. Interdicto de obra nueva.....	97
7. Caducidad.....	98

SEGUNDA PARTE

DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA

CAPÍTULO V

DOMINIO

Por VERÓNICA KOZAK

1.	Los primeros registros históricos de la civilización humana.....	101
1.1.	Roma.....	102
1.2.	El Feudalismo	103
1.3.	La proclama francesa de 1789	105
1.4.	El Código de Vélez Sarsfield.....	106
1.5.	La Revolución Industrial.....	108
1.6.	Repartos de tierras en Hispanoamérica.....	108
1.7.	Organización económica y social en las colonias.....	110
1.8.	Desde 1870 a los conflictos abiertos del mundo de hoy.....	111
1.9.	Protección constitucional de la propiedad.....	112
1.10.	El Magisterio social de la Iglesia frente al desarrollo y la globalización.....	114
1.11.	Los dogmas del liberalismo económico	115
1.12.	La Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto de San José de Costa Rica y jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.....	116
1.13.	La sociedad postindustrial globalizada	116
1.14.	Conferencia General del Episcopado Latinoamericano y del Caribe.....	118
1.15.	La exhortación papal Evangelii Gaudium y algunos de los desafíos del mundo actual.....	119
2.	Concepto del derecho real de dominio	121
2.1.	Propiedad y dominio.....	124
2.2.	Propiedad y dominio en el Código Penal	124
2.3.	Clasificación del dominio	125
2.4.	Caracteres del derecho real de dominio.....	126
2.4.1.	La exclusividad y su triple connotación.....	126
2.4.2.	Carácter excluyente y facultad de remoción de cosas ajenas.....	128
2.4.3.	La perpetuidad del dominio	129
2.4.4.	El carácter absoluto del dominio	129
2.5.	Contenido normal del dominio.....	130
2.5.1.	Contenido afirmativo	131
2.5.2.	Derechos inherentes a la propiedad	131

2.5.3.	El ejercicio del derecho de propiedad	131
2.5.4.	Remedios frente a lesiones de particulares	131
2.5.5.	Facultades materiales.....	132
2.5.6.	Facultades jurídicas.....	133
2.6.	Contenido negativo del dominio.....	134
2.7.	Extensión objetiva del dominio.....	135
2.7.1.	Extensión vertical	135
2.7.2.	Obras en el espacio aéreo y bajo el suelo.....	136
2.8.	Extensión horizontal del dominio.....	140
2.9.	Dominio perfecto	142
2.9.1.	Perpetuidad.....	142
2.9.2.	Exclusividad	143
2.9.3.	Facultad de exclusión.....	143
2.9.4.	Extensión.....	143
3.	Dominio imperfecto.....	143
3.1.	El dominio revocable.....	144
3.2.	Dominio desmembrado.....	148
3.3.	Dominio fiduciario	150
3.4.	Definición del fideicomiso y modalidades de participación	151
3.5.	Partes en el contrato de fideicomiso	153
4.	Adquisición del dominio	155
4.1.	Apropiación u ocupación.....	155
4.2.	Modos especiales de adquisición del dominio en el Código Civil y Comercial	157
4.2.1.	Apropiación	157
4.3.	La caza y la pesca en el Código Civil y Comercial	160
4.4.	Migración de animales domesticados y transmisión de propiedad	161
4.5.	Propiedad de semovientes y animales de raza.....	161
4.6.	Pesca	165
4.7.	Enjambres de abejas.....	167
4.8.	Palomas mensajeras	167
5.	El agua pluvial que cae en lugares públicos o corra por ellos.....	168
6.	Tesoros.....	169
6.1.	Concepto de tesoro.....	170
6.2.	Descubrimiento de un tesoro	170
6.3.	Derechos del descubridor.....	171
6.4.	Búsqueda por el propietario de un tesoro	171
7.	Las cosas perdidas.....	171
7.1.	¿Qué debe entenderse por cosa perdida?.....	172
7.2.	Procedimiento en caso de hallazgo.....	173
8.	Transformación de cosas muebles	174
9.	Accesión de cosas muebles.....	175

10. Adjunción, mezcla y confusión	176
10.1. Concepto de adjunción.....	176
10.2. Concepto de mezcla	177
11. Aluvión	178
11.1. Terrenos que quedan al descubierto	179
12. Avulsión.....	179
12.1. Cauce del río	180
13. Construcción, siembra y plantación	181
13.1. Invasión de inmueble colindante.....	182
14. Límites al dominio.....	182
14.1. Las conclusiones de las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil.....	183
14.2. Limitaciones en materia de propiedad horizontal	186
14.3. Restricciones a la disponibilidad jurídica	188
14.3.1. Numerus clausus	188
14.3.2. Inenajenabilidad	188
14.3.3. División horizontal del dominio	190
14.4. Restricciones a la disponibilidad material	191
14.4.1. Límites por razones de vecindad	191
14.4.1.1. Inmisiones.....	191
15. Colocación de andamios en los inmuebles vecinos.....	192
16. El camino de sirga	192
16.1. Obstáculo al curso de las aguas.....	193
17. Recepción de agua, arena y piedras	194
18. Restricciones relativas a árboles y arbustos	195
18.1. Árboles, arbustos y otras plantas.....	195
19. Las luces y las vistas.....	196
19.1. Excepción a distancias mínimas	197
19.2. Privación de luces o vistas	197
20. La prescripción adquisitiva	198
20.1. Antecedentes históricos.....	198
20.2. Breves referencias a la usucapión el Latinoamérica.....	200
20.2.1. Prescripción adquisitiva breve	202
20.2.2. Prescripción adquisitiva larga	202
20.2.3. Prescripción y justo título	203
20.2.4. Comienzo de la posesión	203
20.3. Posesión a título de propietario.....	204
20.4. Continuidad y regularidad.....	206
20.5. Aplicación de normas sobre plazos	206
20.6. Los dos tipos de prescripción	207
20.7. Naturaleza jurídica	209
20.8. ¿Quiénes pueden usucapir?.....	209
20.9. Contra quienes se puede usucapir.....	210

20.10. Cosas susceptibles de prescripción	211
21. Efectos de la suspensión de la prescripción	212
22. Interrupción de la prescripción	215
22.1. Interrupción por petición judicial.....	215
22.2. Interrupción por reconocimiento del derecho y renuncia del beneficio de la prescripción	217
22.3. Interrupción por compromiso arbitral y/o amigables componedores.....	218
23. ¿De qué manera se hace valer?	218
24. El juicio de usucapión	220
24.1. La prueba testimonial	223
25. Justo título como causa de adquisición	225
26. La ley Pierri y el régimen de regularización dominial	228
26.1. ¿Quiénes pueden adherir y regularizar?.....	228
26.2. Punto de partida de la usucapión breve	230

CAPÍTULO VI

EL DERECHO REAL DE CONDOMINIO

Por VERÓNICA KOZAK

1. Antecedentes históricos.....	233
2. Concepto	235
3. Caracteres.....	236
3.1. Pluralidad de sujetos	238
3.2. Unidad de objeto	238
3.3. Ausencia de cuota material.....	239
3.4. Existencia de una cosa	240
3.5. Condominio y sociedad	241
4. Clases de condominio	243
4.1. Condominio sin indivisión forzosa	243
4.2. Facultades del condómino respecto a la parte indivisa	244
4.3. Enajenación de partes indivisas	245
4.4. Hipoteca de la parte indivisa	246
4.5. Usucapión de la parte indivisa	248
4.6. Limitación de las facultades respecto de la cosa común.....	249
4.6.1. Destino de la cosa.....	249
4.6.2. Uso y goce de la cosa	249
4.6.3. Convenio de uso y goce.....	250
4.6.4. Uso y goce excluyente	250
4.7. Derecho a obtener compensación pecuniaria por el uso exclusivo de la cosa común	252

4.8.	Disposición y mejoras con relación a la cosa objeto del condominio	253
4.8.1.	Gastos	253
4.8.2.	Deudas en beneficio de la comunidad	253
4.8.3.	Frutos.....	254
4.9.	Los gastos de conservación, reparación de la cosa común y abandono.....	254
4.10.	Exclusividad posesoria y coposesión	255
4.11.	Deudas contraídas colectivamente	255
4.12.	Interversión del título por uno de los condóminos	256
4.13.	La administración de la cosa común	257
4.14.	Condominio y acciones reales.....	259
4.15.	Conclusión del condominio	259
5.	Modos de conclusión del condominio	260
5.1.	¿Cómo se realiza la partición?	261
5.1.1.	Distintas clases de partición	262
5.1.1.1.	Partición en especie, en dinero o con saldo. Licitación en proceso judicial	262
5.1.1.2.	Partición judicial.....	263
5.1.1.3.	Partición extrajudicial	264
5.1.1.4.	Partición provisoria o de uso y definitiva.....	264
5.1.2.	Deber de garantía entre los condóminos	265
5.1.3.	Juicio de división de condominio.....	265
6.	Condominio con indivisión forzosa.....	266
6.1.	Condominio con indivisión forzosa temporaria.....	267
6.2.	Indivisión convenida entre condóminos, impuesta por el testador o por la ley.....	267
6.3.	Partición anticipada	268
6.4.	Partición nociva	268
6.5.	Condominio con indivisión forzosa perdurable	269
6.6.	Condominio sobre accesorios indispensables.....	269
7.	Medianería urbana.....	269
7.1.	El derecho y la obligación de encerramiento	270
7.2.	Condominio de muros, cercos y fosos	272
7.3.	Prescripción de la acción de reembolso de la medianería.....	277
7.4.	Abdicación de la medianería.....	278
7.5.	Readquisición de la medianería abandonada	279
7.6.	Derechos y obligaciones de los condóminos	279
7.7.	Prescripción decenal y veinteañal.....	280
7.8.	Prueba de la medianería	280
7.8.1.	Prueba por instrumentos	281
7.8.2.	Prueba por signos materiales inequívocos.....	281
8.	Clasificación de los muros	282

8.1.	Muro lindero, separativo o divisorio	282
8.2.	Muro contiguo	282
8.3.	Muro encaballado.....	283
8.4.	Propiedad de la pared o muro encaballado	283
8.4.1.	La Doctrina Tobal o Teoría del condominio.....	283
8.4.2.	La Doctrina Bargalló.....	284
8.4.3.	La Doctrina Migliore o Teoría de la expropiación.....	284
8.5.	Pared privativa y pared medianera	285
8.6.	Muros maestros o de carga	285
8.7.	Muro de cimientos.....	286
8.8.	Cobro de la medianería.....	286
9.	La medianería o cerramiento rural.....	287
9.1.	Presunciones de medianería en materia de árboles.....	288
10.	El condominio por confusión de límites	288

CAPÍTULO VII

PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA

Por GUSTAVO JAVIER VALDÉS Y VERÓNICA KOZAK

1.	Referencias históricas	291
2.	El Descubrimiento, colonización de América y la Conquista del Desierto	291
3.	El ideario de los códigos decimonónicos	294
4.	Los Pueblos Indígenas de América Latina	294
5.	Derecho real proyectado y no incorporado al Código Civil y Comercial de la Nación.....	297
6.	Las conclusiones de las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil....	300
7.	La ley 26.160 y sus prórrogas	302
8.	El art. 75 de la CN; el llamado “contenido esencial” y cambio de paradigma.....	303
9.	Síntesis de la evolución normativa y jurisprudencial del derecho internacional sobre los pueblos indígenas y tribales.....	304
10.	Evolución legislativa en nuestro país.....	312
11.	El Código Civil y Comercial de la Nación	315
12.	Pueblos originarios.....	316
13.	Propiedad Comunitaria Indígena	319
13.1.	Concepto	320
13.2.	Titular de la Propiedad Comunitaria Indígena	320
13.3.	Objeto	322
13.4.	Caracteres.....	323
13.5.	Modos de adquisición	326
13.6.	Modos de extinción	327

13.7. Facultades de la comunidad indígena	328
14. Reflexiones finales sobre la problemática indígena	328
15. El proyecto de Ley de Propiedad Comunitaria Indígena elaborado por OPINOA	330

CAPÍTULO VIII

PREHORIZONTALIDAD

Por ETHEL HUMPHREYS

1. Introducción	333
2. La finalidad	336
3. El ámbito de aplicación.....	336
4. La afectación.....	338
5. Los requisitos que deben cumplirse al ejecutar la obra.....	338
6. La publicidad	341
7. La contratación.....	341
8. El seguro obligatorio	342
9. Algunas reflexiones en torno a la normativa del Código Civil y Comercial, ley 26.994	353

CAPÍTULO IX

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por ETHEL HUMPHREYS

1. Introducción	355
2. Antecedentes históricos.....	356
2.1. Sus orígenes	356
2.2. Antecedentes legislativos patrios	358
2.2.1. El Código de Vélez Sarsfield.....	358
2.2.2. Proyectos legislativos	360
2.2.3. El Código Civil y Comercial	360
3. Origen del término propiedad horizontal	361
4. Concepto	361
5. Finalidad	362
6. Naturaleza jurídica	363
7. Concepto y características	364
8. Constitución.....	364
8.1. Los requisitos fácticos	364
8.2. El requisito jurídico	365
9. La afectación al sistema de la propiedad horizontal	366

10. El objeto de la propiedad horizontal.....	367
10.1. Las cosas y los sectores propios.....	368
10.1.1. La independencia.....	368
10.1.2. La salida a la vía pública.....	369
10.2. Las cosas y las partes comunes.....	370
10.2.1. Identificación.....	370
10.2.2. Clasificación.....	371
10.2.2.1. Las cosas y partes necesariamente comunes .	371
10.2.2.1.1. Enumeración.....	371
10.2.2.2. El uso de las partes y sectores comunes.....	374
10.2.2.3. Las cosas y partes no indispensables.....	375
11. El consorcio de propietarios.....	376
11.1. Concepto.....	376
11.2. Capacidad.....	377
11.3. Patrimonio.....	377
11.4. Domicilio y nombre.....	378
11.5. Representación.....	378
11.6. El consorcio de hecho.....	378
11.7. La responsabilidad del consorcio de propietarios.....	378
11.8. La insolvencia del consorcio.....	382
12. Facultades de los propietarios.....	383
12.1. Facultades jurídicas.....	383
12.2. Facultades materiales.....	384
12.2.1. Sobre la unidad funcional.....	384
12.2.2. Sobre las cosas y partes comunes.....	384
13. Las obligaciones y prohibiciones de los propietarios.....	385
13.1. Casuística.....	385
13.2. Las infracciones.....	389
13.3. Prescripción.....	391
14. Expensas.....	391
14.1. Concepto.....	392
14.2. Naturaleza jurídica.....	393
14.3. Contenido.....	395
14.4. Clasificación.....	396
14.4.1. Expensas comunes.....	396
14.4.2. Expensas de uso y de conservación.....	398
14.5. El principio contributivo.....	399
14.6. Liberación en el pago.....	399
14.7. Defensas.....	401
14.8. Compensación.....	402
14.9. Obligados al pago de las expensas.....	403
14.10. Procedimiento para el cobro de la deuda por expensas.....	403
14.11. Prescripción.....	404

14.12. El privilegio de la deuda por expensas.....	404
15. El reglamento de propiedad horizontal.....	405
15.1. Concepto	405
15.2. Naturaleza jurídica	405
15.3. La adhesión al reglamento de propiedad horizontal.....	407
15.4. El contenido del reglamento.....	407
15.5. Los distintos tipos de cláusulas	409
15.5.1. Las cláusulas estatutarias.....	409
15.5.2. Las cláusulas reglamentarias.....	409
15.6. Las cláusulas abusivas.....	410
15.7. La interpretación del reglamento.....	412
15.8. La modificación del reglamento.....	413
15.9. El reglamento interno.....	415
16. La asamblea	417
16.1. Concepto	417
16.2. Funciones de la asamblea.....	418
16.3. Competencia exclusiva	419
16.4. Tipos de asamblea	420
16.4.1. La asamblea preliminar o primaria.....	420
16.4.2. La asamblea ordinaria.....	420
16.4.3. La asamblea extraordinaria	421
16.4.4. La asamblea judicial.....	422
16.5. La validez de la decisión asamblearia.....	426
16.6. La convocatoria a la asamblea consorcial	427
16.7. La segunda convocatoria	429
16.8. El quórum.....	430
16.9. La representación	431
16.10. El régimen de las mayorías	432
16.11. La celebración de la asamblea.....	432
16.12. La impugnación de la asamblea.....	433
16.13. La nulidad de la asamblea	434
17. El administrador.....	436
17.1. Concepto y ámbito	436
17.2. La designación, la remoción y la duración del ejercicio del administrador	437
17.3. La instrumentación de la designación del nuevo administrador.....	438
17.4. El cese de la administración	439
17.5. La renuncia del administrador	439
17.6. La muerte del administrador	440
17.7. Las facultades y obligaciones del administrador	440
17.8. El administrador y su actuación judicial	442
17.9. La responsabilidad del administrador.....	443

17.10. La registraci3n de los administradores.....	446
18. El Consejo de Propietarios.....	455
19. Subconsorcios.....	456
20. La extinci3n.....	457

CAPÍTULO X CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Por SANDRA SILVANA GUTIÉRREZ

1. Introducci3n	459
2. Conjuntos inmobiliarios “específicos” o “propiamente dichos”	463
2.1. Concepto	463
2.1.1. Club de campo o <i>country club</i>	466
2.1.2. Barrios cerrados o privados	468
2.1.2.1. Similitudes y diferencias con el club de campo	469
2.1.3. Ciudad satélite. Asociaciones de consorcios.....	470
2.1.4. <i>Housing</i>	472
2.1.5. Pueblos de viñedos o de chacras.....	472
2.1.6. Agrupamientos y parques industriales.....	473
2.1.6.1. Concepto. Antecedentes legislativos.....	473
2.1.6.2. Figuras incluidas dentro de los agrupamientos industriales	476
2.1.6.3. Clasificaciones	479
2.1.7. Centros de compras o centros comerciales o <i>shopping centers</i>	480
2.1.7.1. Clasificaciones y otras expresiones de los hipercentros de consumo	484
2.2. Naturaleza jur3dica de los conjuntos inmobiliarios espec3ficos o propiamente dichos	485
2.2.1. An3lisis de la posibilidad de constituir derechos personales.....	488
2.2.2. An3lisis de la posibilidad de encuadrar los conjuntos inmobiliarios dentro de los derechos reales sobre cosa propia y sobre cosa ajena que admita el C3digo Civil derogado.....	489
2.2.2.1. Dominio.....	489
2.2.2.2. Condominio	489
2.2.2.3. Propiedad horizontal.....	490
2.2.2.4. Usufructo, uso y habitaci3n	492
2.2.2.5. Servidumbres	492

2.2.3.	Análisis de la posibilidad de encuadrar los conjuntos inmobiliarios a un derecho personal o constituir un derecho real asociado a un derecho personal durante la vigencia del Código Civil derogado de Vélez Sarsfield	493
2.3.	Marco legal. Encuadre jurídico.....	495
2.3.1.	El tema de la “adecuación” de los conjuntos inmobiliarios preexistentes.....	497
2.4.	Caracteres esenciales de los conjuntos inmobiliarios específicos o propiamente dichos	500
2.4.1.	Partes privativas y cosas o partes comunes	501
2.4.1.1.	Cosas y partes privativas	501
2.4.1.2.	Cosas y partes necesariamente comunes	504
2.4.1.3.	La inescindibilidad	505
2.4.2.	Cerramiento.....	506
2.4.3.	Reglamento de Copropiedad y Administración.....	507
2.4.4.	Entidad con personería jurídica.....	508
2.4.5.	Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes	509
2.5.	Facultades y Obligaciones del propietario	510
2.5.1.	Facultades	511
2.5.2.	Obligaciones	513
2.5.3.	Las expensas	514
2.5.4.	Limitaciones y prohibiciones	519
2.5.4.1.	Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios.....	520
2.5.4.2.	Constitución de servidumbres u otros derechos reales	521
2.5.4.3.	Derecho de admisión y derecho de preferencia. Transmisión de unidades funcionales	523
2.5.4.4.	Régimen disciplinario. Sanciones	527
2.6.	Protección al consumidor.....	531
3.	Cementerios privados	532
3.1.	Introducción	532
3.2.	Naturaleza jurídica del cementerio privado, de los sepulcros y del vínculo entre el particular y el sepulcro	537
3.2.1.	Análisis de la posibilidad de encuadrar los cementerios privados dentro de los derechos personales o reales sobre cosa propia y sobre cosa ajena que admitía el Código Civil derogado.....	541
3.3.	Cementerio privado. Concepto	543
3.3.1.	Cementerios privados. Eficacia temporal.....	545
3.4.	Derecho real de sepultura. Concepto	546
3.5.	Afectación del inmueble a cementerio privado	549
3.6.	Reglamento de administración y uso.....	552

3.7.	Dirección y Administración	555
3.7.1.	Deberes del administrador	556
3.7.2.	Registro de inhumaciones y sepulturas	557
3.8.	Derecho real de sepultura. Facultades y deberes. Modos de adquisición	558
3.8.1.	Facultades materiales y jurídicas	558
3.8.2.	Deberes del titular del derecho de sepultura	560
3.8.3.	Modos de adquisición	562
3.9.	Inembargabilidad de las parcelas	564
3.10.	Relación de consumo	566
3.11.	Normas de policía mortuoria	568

TERCERA PARTE

DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA

CAPÍTULO XI

USUFRUCTO

Por ELIANA V. BRAIDOT

1.	Aspectos generales	573
1.1.	Concepto	573
1.2.	Caracteres del usufructo	576
1.2.1.	Derecho real que recae sobre cosa ajena.....	576
1.2.2.	De uso, goce y disposición jurídica	576
1.2.3.	Temporario.....	577
1.2.4.	Intransmisible por causa de muerte	577
1.2.5.	Carácter divisible	579
1.2.6.	¿Servidumbre personal?	579
1.2.7.	El principio <i>salva rerum substantia</i>	580
1.3.	Distinción con otros derechos.....	582
2.	Clases de usufructo	583
2.1.	Usufructo particular y usufructo universal.....	583
3.	Elementos del Usufructo.....	584
3.1.	Objeto del usufructo.....	584
3.1.1.	Cosa no fungible	585
3.1.2.	Un derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé....	585
3.1.3.	Una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales	587
3.1.4.	El todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario	587

3.2.	Bienes excluidos	588
3.3.	Sujetos del usufructo	588
3.3.1.	Nudo propietario	589
3.3.1.1.	Dueño (titular del derecho real de dominio) .	589
3.3.1.2.	Titular de un derecho de propiedad horizontal.....	590
3.3.1.3.	Superficiario.....	590
3.3.1.4.	Comuneros del objeto	591
3.3.1.5.	Tiempo compartido: debate doctrinario	593
3.3.2.	Usufructuario	594
3.4.	Derecho de acrecer.....	594
3.5.	Usufructo sucesivo	595
3.6.	Capacidad	596
4.	Constitución del usufructo	597
4.1.	Usufructo por contrato	597
4.2.	Usufructo por disposición de última voluntad	600
4.3.	Usufructo nacido por prescripción	601
4.4.	Usufructo judicial: su prohibición.....	601
5.	Modalidad del usufructo.....	602
6.	Duración del usufructo: intransmisibilidad hereditaria	604
7.	Obligaciones del usufructuario	605
7.1.	Antes de entrar en uso y goce de la cosa: ubicación metodológica	605
7.1.1.	Obligación de realizar inventario.....	606
7.1.2.	Obligación de prestar garantía suficiente en la constitución y en la transmisión del usufructo	609
7.2.	Después de entrar en uso y goce de la cosa.....	611
7.2.1.	Obligación de conservar su destino	611
7.2.2.	Obligación de realizar mejoras.....	612
7.2.3.	Obligación de pagar impuestos, tasas, contribuciones y expensas	613
7.2.4.	Deber de comunicar.....	614
7.2.5.	Obligación de restituir.....	615
8.	Derechos del usufructuario	615
8.1.	Facultades materiales.....	615
8.1.1.	Frutos.....	616
8.1.2.	Productos	617
8.1.3.	Acrecentamientos.....	617
8.2.	Facultades jurídicas.....	618
8.2.1.	Constitución de derechos reales y personales	618
8.2.2.	Transmisión del usufructo.....	618
8.2.3.	Acciones de protección del usufructo.....	620
8.2.4.	Mejoras facultativas.....	621

8.3.	Ejecución del usufructo por acreedores	622
9.	Derechos y deberes del nudo propietario	623
9.1.	Derechos del nudo propietario	623
9.2.	Deberes del nudo propietario.....	627
10.	Extinción del usufructo	628
10.1.	Causas comunes de extinción del usufructo	628
10.1.1.	Destrucción del objeto del usufructo.....	628
10.1.2.	Cumplimiento del plazo o de la condición.	629
10.1.3.	Consolidación.....	630
10.1.4.	Abandono o renuncia.....	630
10.2.	Causas especiales de extinción del usufructo	632
10.2.1.	Muerte del usufructuario	632
10.2.2.	Extinción de la persona jurídica usufructuaria.....	633
10.2.3.	Extinción por el no uso	633
10.2.4.	Uso abusivo y la alteración de la sustancia comproba- da judicialmente	634

CAPÍTULO XII

DERECHO REAL DE USO

Por ELIANA V. BRAIDOT

1.	Concepto	637
2.	Caracteres.....	638
3.	Objeto	639
4.	Constitución por título	639
5.	Facultades del usuario	640
6.	Ejecución por los acreedores.....	640
7.	Extinción del uso	641

CAPÍTULO XII BIS

DERECHO REAL DE HABITACIÓN

Por ELIANA V. BRAIDOT

1.	Concepto	643
2.	Caracteres del derecho real de habitación	643
3.	Objeto del derecho real de habitación.....	645
4.	Constitución del derecho real de habitación	645
5.	Limitaciones al derecho de habitación.....	645
6.	Derecho real de habitación legal del cónyuge o conviviente supér- tite	646
6.1.	Derecho real de habitación legal del cónyuge	647

6.1.1.	Requisitos del derecho real de habitación del cónyuge supérstite.....	648
6.1.1.1.	Inmueble titularidad del causante	648
6.1.1.2.	Último hogar conyugal	649
6.1.1.3.	Nacimiento de pleno derecho	649
6.1.2.	Caracteres.....	650
6.1.3.	Extinción del derecho real de habitación del cónyuge supérstite.....	651
6.2.	Derecho real de habitación legal del conviviente supérstite	651
6.2.1.	Requisitos.....	653
6.2.2.	Diferencia entre derecho real de habitación del cónyuge y el conviviente supérstite.....	653
6.2.3.	Extinción	654

CAPÍTULO XIII DE LA SERVIDUMBRE

Por ELIANA V. BRAIDOT

1.	Concepto.....	655
2.	Caracteres.....	656
2.1.	Derecho real.....	656
2.2.	Principal	657
2.3.	Cosa ajena	657
2.4.	No se ejerce por la posesión	659
2.5.	Registrable.....	659
2.6.	Perpetuo o temporario.....	659
2.7.	Indivisible.....	659
2.8.	Utilidad para el fundo dominante	660
2.9.	Recae sobre inmueble	660
2.10.	Principio de tipicidad.....	660
2.11.	Contenido.....	661
3.	Objeto.....	662
4.	Clasificación de las servidumbres.....	662
4.1.	Servidumbre real y personal.....	663
4.2.	Servidumbre positiva y negativa	664
4.3.	Servidumbre forzosa	664
5.	Legitimación	666
5.1.	Personas legitimadas para establecer servidumbres.....	667
6.	Modalidad, plazo y forma	669
6.1.	Modalidad	669
6.2.	Plazo	669
6.3.	Forma.....	669

6.4.	Transmisibilidad.....	670
7.	Constitución de la servidumbre.....	671
7.1.	Por contrato.....	671
7.2.	Disposición de última voluntad.....	672
7.3.	Prohibición de servidumbre judicial.....	673
7.4.	Por prescripción.....	673
8.	Derechos y obligaciones del titular del fondo dominante.....	673
8.1.	Constitución de derechos personales.....	674
8.2.	Extensión de la servidumbre.....	674
8.3.	Ejercicio de la servidumbre: prohibición de agravar la situación del fondo sirviente.....	674
8.4.	Mejoras necesarias para su ejercicio y conservación.....	675
8.5.	Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre.....	676
8.6.	Deber de comunicar.....	676
8.7.	Protección de las servidumbres.....	676
9.	Derechos del titular del predio sirviente.....	678
9.1.	Subsistencia de todas las facultades materiales y jurídicas.....	678
9.2.	Protección legal.....	679
10.	Extinción de la servidumbre.....	679
10.1.	Causas generales de extinción.....	680
10.1.1.	Destrucción de la cosa.....	680
10.1.2.	Abandono.....	680
10.1.3.	Consolidación de los derechos reales sobre cosa ajena.....	681
10.1.4.	Por cumplimiento del plazo o condición resolutoria...	681
10.2.	Causas especiales de extinción.....	681
10.2.1.	Desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante.....	682
10.2.2.	Extinción por no uso.....	682
10.2.3.	Vida del titular o duración de la persona jurídica.....	683

CAPÍTULO XIV

SUPERFICIE

Por SILVANA CLAUDIA GORDILLO

1.	Antecedentes históricos.....	685
2.	Concepto.....	688
3.	Naturaleza jurídica.....	690
4.	El derecho real de Superficie en materia económica.....	694
5.	Objeto.....	695
6.	Ámbito de aplicación.....	696

7. Definición legal y sus caracteres	697
8. Legitimación	701
9. Forma de constitución	702
10. Facultades del superficiario.....	705
11. Facultades del propietario	707
11.1. Disposición jurídica	707
11.2. Disposición material	707
12. Duración del derecho real	708
13. Extinción del sistema	709
14. Efectos de la extinción.....	710
15. Indemnización al superficiario	711
16. Normas supletorias aplicables	712

CUARTA PARTE

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

CAPÍTULO XV

DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Por ROSANA I. AGUILAR

1. Las garantías	717
1.1. La importancia del crédito.....	717
1.2. Noción	717
1.3. Los riesgos y las garantías	722
1.3.1. Riesgo de incumplimiento.....	722
1.3.2. Riesgo de insolvencia	723
1.3.3. Riesgo de ejecución de la garantía	723
1.3.4. Riesgos: segmentación.....	724
1.3.5. La causa: accesoriadad y abstracción	724
1.4. Clasificación de las garantías.....	726
1.4.1. Causa fuente: acto jurídico bilateral y unilateral	727
1.4.2. Derechos: reales y personales	727
1.4.3. Objeto: inmobiliarias y mobiliarias	728
1.4.4. Finalidad directa o indirecta.....	729
1.4.5. Causales y abstractas.....	729
1.5. Garantías reales	729
1.5.1. Concepto y contenido	729
2. Los derechos reales de garantía	731
2.1. Antecedentes históricos. Breve reseña	732

2.2.	Metodología	735
2.3.	Derecho transitorio	737
2.4.	Concepto	738
2.5.	Caracteres.....	738
2.6.	Convencionalidad	739
2.7.	Accesoriedad.....	742
2.7.1.	Créditos garantizables.....	744
2.8.	Especialidad.....	745
2.8.1.	Especialidad en cuanto al crédito	747
2.8.1.1.	Especialidad y cláusulas de estabilización. Ley 21.309	750
2.8.1.2.	Especialidad e hipotecas en moneda extran- jera. Ley 23.928.....	752
2.8.1.3.	Especialidad y normativa de emergencia	754
2.8.1.3.1.	La normativa de emergencia en la jurisprudencia de la Corte Su- prema de Justicia de la Nación	760
2.8.1.4.	Garantías en moneda extranjera posteriores a la normativa de emergencia.....	773
2.8.1.5.	Garantías abiertas	774
2.8.1.6.	El Código Civil y Comercial de la Nación.....	780
2.8.1.7.	La ley 21.271	782
2.8.1.7.1.	Duración de la inscripción de la hipoteca a partir de la ley 21.271 ..	788
2.8.1.7.2.	Estimación de la cuantía del gra- vamen	789
2.8.2.	Especialidad en cuanto al objeto	790
2.8.2.1.	Subrogación real	791
2.8.3.	Sanearamiento por defectos en la especialidad	792
2.9.	Publicidad	794
2.9.1.	Publicidad de la hipoteca y de la hipoteca de la ley 27.271	794
2.10.	Indivisibilidad	797
2.10.1.	Carácter natural	797
2.10.2.	Evolución legislativa. Sanción de la ley 11.725.....	799
3.	Facultades del constituyente y del acreedor	802
4.	Responsabilidad del propietario no deudor	803
5.	Extinción de los derechos reales de garantía	803

CAPÍTULO XVI

HIPOTECA

Por ROSANA I. AGUILAR

1.	Importancia económica de la hipoteca	807
2.	Régimen legal	808
3.	Concepto	809
4.	Naturaleza jurídica	810
5.	Derecho real sobre cosa ajena.....	812
5.1.	Rango hipotecario	813
5.2.	Hipoteca del propietario	816
6.	Legitimación	817
6.1.	Titular de derecho real de dominio.....	817
6.2.	Titulares de derecho real de condominio.....	817
6.3.	Titulares del derecho real de propiedad horizontal.....	819
6.4.	Conjuntos inmobiliarios	820
6.5.	Superficie	820
7.	Forma	821
7.1.	Promesa de hipoteca	821
8.	Determinación del objeto.....	821
9.	Inscripción de la hipoteca	822
10.	Regímenes de ejecución hipotecaria	823
10.1.	Régimen legal.....	823
10.2.	Letras hipotecarias	823
10.2.1.	Concepto. Su función como vehículo del proceso de securitización.....	823
10.2.2.	Estructura de las letras hipotecarias	825
10.2.3.	Emisión de letras hipotecarias. Facultades y obliga- ciones del deudor. Efectos	826
10.2.3.1.	Emisión	826
10.2.3.2.	Efectos.....	827
10.2.4.	Facultades y obligaciones del deudor.....	828
10.2.5.	Letras hipotecarias cartulares	828
10.2.6.	Letras hipotecarias escriturales.....	830
10.2.7.	Registro de letras hipotecarias.....	832
10.2.8.	Transmisión de las letras hipotecarias	833
10.2.9.	Prueba del pago de las letras hipotecarias	834
10.2.10.	Lugar de pago de las letras hipotecarias.....	835
10.2.11.	Prescripción de las letras hipotecarias	836
11.	Hipoteca comunitaria	837
12.	Avances en el derecho comparado. Hipoteca recargable e hipoteca revertida	838

CAPÍTULO XVII

ANTICRESIS Y PRENDA

Por ROSANA I. AGUILAR

1.	Anticresis.....	841
1.1.	Regulación legal. Concepto. Objeto	841
1.2.	Plazo de duración	843
1.3.	Derechos del acreedor anticresista.....	844
1.4.	Deberes del acreedor	845
2.	Prenda	846
2.1.	Concepto	846
2.2.	Caracteres.....	847
2.3.	Legitimación	848
2.4.	Prendas sucesivas	848
2.5.	Prenda de cosa ajena.....	848
2.6.	Deberes del acreedor prendario.....	848
2.6.1.	Percibir frutos	848
2.6.2.	No usar la cosa	849
2.6.3.	Conservar la cosa.....	849
2.7.	Venta del bien prendado.....	849
2.8.	Ejecución de la prenda.....	850
2.9.	Rendición de cuentas	850
2.10.	Prenda de créditos	851
2.10.1.	Créditos pasibles de ser pignorados	851
2.10.2.	Constitución.....	851
2.10.3.	Deberes del acreedor prendario.....	851
2.10.4.	Participación en contrato con prestaciones recíprocas	852
2.11.	Extinción	852
2.12.	Prenda con registro.....	852

CAPÍTULO XVIII

NUEVAS GARANTÍAS REALES

Por MIRIAM SMAYEVSKY Y MARCELA ADRIANA PENNA

1.	Introducción	853
2.	La indisponibilidad voluntaria.....	853
3.	Definición	855
4.	Caracteres.....	857
5.	La forma y la oponibilidad.....	858
6.	La ejecución de la garantía	859
7.	La indisponibilidad voluntaria en el Código Civil de Vélez Sarsfield.....	860

8. La indisponibilidad voluntaria en el Código Civil y Comercial de la Nación	860
9. El fideicomiso de garantía	861
9.1. Introducción	861
10. El Código Civil y Comercial	865

QUINTA PARTE

DEFENSA DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO XIX

ACCIONES REALES

Por ANA CLARA LOURDES BRACAGLIA SOLÁ

1. Defensa de los derechos reales. Acciones reales	873
1.1. Concepto	873
1.2. Metodología legislativa	874
1.3. Definición legal.....	874
1.4. Efectos	875
1.4.1. Declarativos y de condena.....	875
1.4.2. Indemnización de daños y perjuicios.....	876
1.4.2.1. Accesoría	877
1.4.2.2. Sustitutiva.....	877
1.5. Existencia, plenitud y libertad y su correlación con las acciones reales típicas.....	878
1.6. Imprescriptibilidad.....	880
1.7. Cotitulares. Cosa juzgada.....	880
2. Acción reivindicatoria	881
2.1. Concepto	881
2.2. Legitimación activa	883
2.2.1. Cesión expresa	885
2.2.2. Cesión implícita.....	886
2.2.3. Caso del adquirente por boleto	886
2.3. Legitimación pasiva.....	886
2.3.1. Poseedor a nombre propio	886
2.3.2. Tenedor	887
2.3.2.1. A nombre del reivindicante.....	887
2.3.2.2. A nombre de un tercero.....	889
2.3.3. Contra el que tiene inscripto a su nombre un automotor robado o hurtado	889
2.4. Objetos reivindicables.....	890

2.5.	Objetos no reivindicables	892
3.	Reivindicación de cosas muebles no registrables.....	894
3.1.	Procedencia de la acción	895
3.2.	Límites a la procedencia de la acción	896
4.	Reivindicación de cosas registrables	897
4.1.	Procedencia de la acción	898
4.1.1.	Reivindicación contra los adquirentes directos por acto nulo o anulado.....	898
4.1.2.	Reivindicación contra los subadquirentes a título gratuito.....	899
4.1.3.	Reivindicación contra los subadquirentes de buena fe y a título oneroso	899
4.1.4.	Reivindicación contra el adquirente o subadquirente <i>a non domino</i>	901
5.	Juicio de reivindicación.....	901
5.1.	Objetivos.....	901
5.2.	La prueba en materia de reivindicación	901
5.2.1.	Inmuebles	902
5.2.2.	Cosas muebles registrables.....	903
5.2.3.	Cosas muebles no registrables	905
5.3.	Derecho a reembolso	905
5.4.	Efectos de la sentencia	906
6.	Acción negatoria.....	906
6.1.	Concepto	906
6.2.	Legitimación activa	907
6.3.	Legitimación pasiva.....	907
6.4.	Juicio	907
6.4.1.	Objetivos	907
6.4.1.1.	Prueba en acción negatoria	908
7.	Acción confesoria	908
7.1.	Concepto	908
7.2.	Legitimación activa	909
7.3.	Legitimación pasiva.....	909
7.4.	Juicio	910
7.4.1.	Objetivos	910
7.4.2.	Prueba en la acción confesoria	910
8.	Acción de deslinde	910
8.1.	Concepto	912
8.2.	Legitimación activa y pasiva	912
8.3.	Objetivo de la acción. Prueba y sentencia (art. 2268 Cód. Civ. y Com.).....	913

CAPÍTULO XX

PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

Por NORY BEATRIZ MARTÍNEZ

1.	Introducción	915
2.	Publicidad	916
2.1.	Publicidad en sentido amplio	916
2.2.	Importancia de la publicidad en materia de derechos reales....	917
2.3.	El Código Civil antes de la reforma introducida por la ley 17.711 y la sanción de la ley 17.801	917
3.	Publicidad registral	919
3.1.	Distintas variables de la publicidad registral	920
3.1.1.	Declarativa o constitutiva	920
3.1.2.	Convalidante o no convalidante.....	921
3.1.3.	Sistema de transcripción o inscripción	921
4.	La modificación del arts. 2505, la sanción de la ley 17.801 y la ley 26.994.....	922
4.1.	Carácter declarativo de la publicidad registral.....	922
4.2.	Tradicón e inscripción	923
4.3.	Carácter no convalidante de la publicidad registral inmobiliaria	924
4.4.	Frente a qué terceros son inoponibles los documentos no inscriptos.....	926
4.5.	Efecto retroactivo de la inscripción de las escrituras públicas ..	927
5.	Principios registrales	927
5.1.	Principio de rogación	928
5.2.	Principio de inscripción.....	928
5.3.	Principio de publicidad formal	929
5.4.	Principio de especialidad.....	930
5.5.	Principio de tracto sucesivo.....	930
5.6.	Principio de prioridad	931
5.7.	Principio de legalidad	931
5.8.	Principio de presunción de exactitud registral	932
6.	Prioridad registral. Generalidades	932
6.1.	Publicidad registral y publicidad posesoria	933
6.2.	Prioridad directa.....	933
6.3.	Reserva de prioridad indirecta o retroprioridad.....	933
6.4.	Documentos que instrumenten actos otorgados en forma simultánea	934
6.5.	Negocios sobre el rango	935
7.	Tracto registral.....	936
7.1.	Tracto sucesivo abreviado	937

7.1.1.	Contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante	938
7.1.2.	Transmisión o cesión de bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o su cónyuge	939
7.1.3.	Partición de bienes hereditarios.....	940
7.1.4.	Instrumentaciones otorgadas en forma simultánea....	941
8.	Documentos registrales	942
8.1.	Documentos susceptibles de inscripción.....	942
8.2.	Requisitos formales	943
8.3.	Sujetos legitimados.....	945
8.4.	Cancelación y caducidad de las inscripciones y anotaciones ...	946
9.	Matriculación. Folio real.....	947
9.1.	Primera inscripción: matriculación	947
9.2.	Requisitos del asiento de matriculación.....	947
9.3.	División, anexión o unificación de inmuebles.....	948
10.	Mecanismos de publicidad registral	948
10.1.	Consulta directa.....	948
10.2.	Consulta indirecta	949
10.2.1.	Informes	949
10.2.2.	Certificados	949
10.2.2.1.	Bloqueo registral o reserva de prioridad indirecta	950
10.2.2.2.	Plazos de vigencia	951
10.2.2.3.	Constancia de su expedición	951
10.2.2.4.	Efectos.....	952
10.2.2.5.	Utilización del certificado	952
10.2.2.6.	Presentación para la inscripción dentro del plazo de 45 días	953
11.	Calificación registral.....	953
12.	Recursos registrales.....	955
12.1.	Recurso de recalificación	955
12.2.	Recurso de apelación ante el director del Registro de la Propiedad	956
12.3.	Recurso de apelación ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	956
13.	Anotaciones personales.....	956
14.	Catastro inmobiliario	957
15.	Conclusión	958

CAPÍTULO XXI

PRIVILEGIOS Y LOS DERECHOS REALES

Por ANA CLARA LOURDES BRACAGLIA SOLA

1.	Preliminar	961
2.	Concepto	962
3.	Caracteres.....	963
4.	Asiento.....	966
5.	Clasificación: privilegios generales y especiales.....	968
5.1.	Procesos universales y privilegios generales	968
5.2.	La clasificación de los acreedores	969
6.	Extensión.....	970
7.	Cómputo	972
8.	Subrogación real.....	972
9.	Privilegios especiales	972
10.	Concurrencia de acreedores privilegiados especiales. Orden de privilegios.....	974
11.	Los privilegios en materia de derecho reales	975
11.1.	El privilegio crédito por expensas de la propiedad horizontal ..	975
11.2.	El privilegio del crédito con garantías reales.....	976
11.3.	El crédito del acreedor hipotecario y el crédito por expensas ...	977

CAPÍTULO XXII

DERECHO DE RETENCIÓN

Por ANA CLARA LOURDES BRACAGLIA SOLA

1.	Preliminar	979
2.	Concepto	980
3.	El objeto.....	980
4.	Requisitos.....	981
5.	Los derechos del retenedor	981
6.	Las obligaciones del retenedor.....	981
7.	Efectos	982
8.	Extinción	983