

DERECHO CIVIL
Y COMERCIAL
DERECHOS REALES

u

AUTORES:

ALEJANDRO BORDA
NELSON G. A. COSSARI
LEANDRO R. N. COSSARI

THOMSON REUTERS
LA LEY

Borda, Alejandro

Derecho Civil y Comercial: Derechos Reales / Alejandro Borda; Nelson G. A. Cossari; Leandro R. N. Cossari. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2021.

912 p.; 24 x 17 cm.

ISBN 978-987-03-4042-3

I. Derechos Reales. I. Cossari, Nelson G. A. II. Título.

CDD 346.001

© Alejandro Borda, 2021

© N. G. A. Cossari, 2021

© L. R. N. Cossari, 2021

© de esta edición, La Ley S.A.E. e I., 2021

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 950 ejemplares

ISBN 978-987-03-4042-3

SAP 42811884

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

ARGENTINA

ÍNDICE GENERAL

Prólogo de Alejandro Borda	LIII
Prólogo de Nelson G. A. Cossari.....	LV

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— DEFINICIÓN Y OBJETO DE LOS DERECHOS REALES	1
1. Concepto, p. 1.— 2. d) Atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, p. 2.— 3. Objeto de los derechos reales, p. 3.— 4. c) Las energías, p. 3.— 5. El cuerpo humano, p. 4.— 6. Conjunto de cosas, p. 6.— 7. Clasificación de las cosas: remisión, p. 6.	
§ 2.— DERECHOS PATRIMONIALES	6
A.— <i>CLASIFICACIÓN</i>	6
8. Derechos patrimoniales y derechos extrapatrimoniales, p. 6.— 9. Los derechos según su oponibilidad, p. 7.	
B.— <i>DISTINCIÓN ENTRE DERECHOS REALES Y PERSONALES</i>	7
10. Derechos reales y personales, p. 7.— 11. Naturaleza jurídica de los derechos reales, p. 7.— a) Concepción tradicional de los derechos reales, p. 8.— b) Teoría de la obligación pasivamente universal, p. 8.— c) Concepción moderna, p. 9.— 12. Diferencias entre derechos reales y personales, p. 10.— 13. De esta diferencia conceptual se siguen las siguientes, p. 10.— 14. Importancia social y económica de los derechos reales, p. 12.— 15. a) La concepción capitalista del liberalismo clásico, p. 12.— 16. b) La utopía marxista. El marxismo, p. 13.— 17. c) La doctrina social de la Iglesia: propiedad privada y destino común de los bienes, p. 14.	
§ 3.— LOS DERECHOS REALES EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL..	17
18. Número cerrado y tipicidad, p. 17.— 19. Enumeración, p. 18.— 20. Derechos reales creados por leyes especiales; breve noticia, p. 18.— 21. Derechos cuyo carácter está controvertido, p. 19.— 22. Derechos reales suprimidos; política seguida por Vélez Sarsfield, p. 20.— 23. Derechos reales suprimidos por el Código de Vélez, pero constituidos antes	

de su vigencia. Relevancia de la cuestión, p. 23.— 24. a) Subsistencia, p. 23.— 25. b) Extinción lisa y llana, p. 23.— 26. c) La ley derogatoria como ley expropiatoria, p. 24.— 27. Valor de los derechos reales creados por las partes y no regulados por la ley, p. 25.— 28. Obligaciones reales, p. 25.— 29. Clasificación de los derechos reales, p. 26.— a) Sobre cosa propia o ajena, p. 26.— b) Derechos principales y accesorios, p. 27.— c) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables, p. 27.— d) Derechos reales que se ejercen por la posesión y derechos reales que no se ejercen por ella, p. 28.

§ 4.— ADQUISICIÓN, TRANSFERENCIA Y EXTINCIÓN	29
A.— <i>ADQUISICIÓN</i>	29
1.— <i>Clasificación de los modos de adquisición</i>	29
30. Clasificación, p. 29.— a) Modos originarios y derivados, p. 30.— b) Adquisición derivada: por actos entre vivos o <i>mortis causa</i> , p. 30.— c) Prohibición de constitución judicial, p. 30.	
2.— <i>Adquisiciones derivadas</i>	30
31. Diversos sistemas de transmisión derivada de un derecho real por actos entre vivos, p. 30.— 32. Adquisición derivada por actos entre vivos: la teoría del título y modo, p. 31.— 33. a) Título suficiente, p. 32.— 34. b) Modo suficiente, p. 32.— 35. Tradición posesoria en los derechos reales que se ejercen por la posesión, p. 33.— 36. Inscripción registral constitutiva, p. 33.— 37. Sustitutos de la tradición, p. 34.— 38. Adquisición derivada <i>mortis causa</i> , p. 34.	
3.— <i>Adquisición legal</i>	34
39. Supuestos de adquisición legal, p. 34.— 40. Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente, p. 35.— a) Cosas muebles no registrables, p. 36.— b) Subadquirente, p. 36.— c) Pose- sión, p. 36.— d) Cosa no hurtada o perdida, p. 37.— e) Posesión de buena fe, p. 37.— f) Título oneroso, p. 37.— 41. El caso de las cosas muebles registrables: necesidad de inscripción para la buena fe, p. 37.	
4.— <i>Adquisición originaria</i>	38
42. Adquisición originaria por prescripción adquisitiva: concepto, p. 38.— 43. Normas aplicables, p. 38.— 44. Ámbito de actuación, p. 39.— 45. Justificación de la usucapión, p. 40.— a) El interés del trá- fico, p. 40.— b) El aliciente a quien hace producir una cosa en relación con el que se desentiende de aquella, p. 41.— c) La unión de la posesión con el dominio efectivo de la cosa, p. 41.— 46. La usucapión es modo originario de adquisición, p. 42.— 47. Clases de prescripción adquisiti- va, p. 43.— a) Prescripción breve y prescripción larga, p. 43.— b) Pres- cripción de inmuebles y prescripción de muebles, p. 43.— 48. Requisi- tos comunes a toda prescripción adquisitiva, p. 43.— 49. Posesión útil para usucapir, p. 43.— a) Ostensible, p. 44.— b) Continua: exigencia de continuidad, p. 44.— 50. No interrumpida: interrupción de la pres- cripción, p. 45.— a) Reconocimiento del poseedor del derecho contra quien prescribe (art. 2545), p. 46.— b) Interrupción por petición ju- dicial (art. 2546), p. 46.— c) Interrupción por solicitud de arbitraje, p. 47.— 51. Suspensión de la prescripción, p. 48.— a) Suspensión por interpelación fehaciente, p. 48.— b) Suspensión por pedido de	

mediación, p. 48.— c) Casos especiales en consideración de las personas, p. 49.— 52. Unión de posesiones, p. 49.— a) El heredero, p. 49.— b) El sucesor particular, p. 49.— 53. Condiciones para la unión de posesiones, p. 50.— 54. Prescripción adquisitiva breve: concepto. Requisitos, p. 50.— 55. a) Justo título, p. 51.— 56. b) Buena fe, p. 53.— 57. c) Tiempo requerido, p. 53.— 58. d) Presunción de inicio de la posesión, p. 54.— 59. Prescripción adquisitiva breve y cosas muebles: particularidades, p. 55.— a) Caso excluido, p. 55.— b) Cosa mueble hurtada o perdida, p. 55.— c) No es necesario el título oneroso, p. 55.— d) Quid de la cosa mueble no hurtada ni perdida poseída de buena fe, pero adquirida a título gratuito, p. 56.— 60. Efectos de la sentencia en los casos de prescripción breve, p. 57.— 61. Prescripción adquisitiva larga, p. 57.— a) Ámbito de actuación: aplicación a muebles e inmuebles, p. 57.— 62. b) Disposición especial para cosas muebles registrables, p. 58.— 63. c) Quid de la posesión viciosa, p. 59.— 64. El proceso de usucapión larga, p. 59.— a) Carácter contencioso. Normas especiales para inmuebles, p. 59.— b) Como acción o como defensa, p. 60.— c) Usucapión y fuero de atracción, p. 61.— 65. d) Requisitos de la demanda de usucapión de inmuebles, p. 61.— 66. e) Publicidad de proceso: anotación de litis, p. 62.— 67. f) La prueba, p. 63.— 68. g) La sentencia, p. 64.— 69. h) Fijación de la fecha de cumplimiento del plazo en la sentencia, p. 65.— 70. i) Efectos de la sentencia declarativa de prescripción larga: irretroactividad, p. 66.— 71. j) Consecuencias de la irretroactividad de la sentencia, p. 67.— 1) Los frutos, p. 67.— 2) Derechos constituidos sobre el inmueble, p. 68.— 72. k) Publicidad de la sentencia, p. 69.

B.— TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES 69

73. Transmisibilidad de los derechos reales, p. 69.— 74. Convalidación, p. 70.

C.— EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES 70

75. Modos generales de extinción de los derechos reales, p. 70.— a) Destrucción total de la cosa, p. 70.— b) Abandono, p. 71.— c) Consolidación, p. 71.— d) Extinción del dominio por sentencia judicial (art. 2°, dec. 62/2019), p. 71.

CAPÍTULO II

PUBLICIDAD Y OPONIBILIDAD DE LOS DERECHOS REALES

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ I.— PUBLICIDAD POSESORIA Y PUBLICIDAD REGISTRAL..... 73

76. Oponibilidad, p. 73.— 77. Publicidad: nociones generales, p. 74.— 78. Publicidad posesoria, p. 75.— 79. Publicidad registral, p. 75.— 80. Breves antecedentes históricos de la publicidad registral, p. 76.— 81. Registros declarativos y registros constitutivos, p. 77.— 82. Publicidad y modo suficiente, p. 77.— 83. Oponibilidad e inoponibilidad de los derechos reales: necesidad de publicidad suficiente, p. 78.— 84. Tercero interesado, p. 78.— a) Simple terceros y terceros desinteresados, p. 78.— b) Concepto de tercero interesado, p. 79.—

85. Necesidad de buena fe de parte del tercero interesado, p. 79.—	
a) Concepciones de la buena fe, p. 79.— b) Influencia de la realidad posesoria, p. 80.— 86. c) Necesidad del estudio de títulos, p. 80.—	
87. ¿Cuál es la publicidad suficiente?, p. 81.— 88. La publicidad y la inscripción constitutiva, p. 82.	
§2.— PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA	83
A.— <i>SISTEMAS COMPARADOS</i>	83
89. Distintos sistemas, p. 83.— 90. El sistema declarativo en la Argentina, p. 84.	
B.— <i>EL SISTEMA EN NUESTRO PAÍS</i>	84
91. Antecedentes nacionales, p. 84.— 92. El rechazo de los registros, p. 85.— 93. La reforma de 1968 y la ley 17.801, p. 85.	
C.— <i>LOS PRINCIPIOS REGISTRALES</i>	86
94. Enunciación, p. 86.	
D.— <i>ANÁLISIS DE LA LEY 17.801</i>	88
1.— <i>Ámbito de aplicación</i>	88
95. Jurisdicción, p. 88.	
2.— <i>Principio de inscripción</i>	88
96. Situaciones jurídicas registrables, p. 88.— 97. Distinción entre anotación e inscripción, p. 89.— 98. ¿Qué debe inscribirse en el Registro?, p. 89.— 99. Plazo para la inscripción, p. 90.— 100. Efecto declarativo de la inscripción, p. 90.— 101. Anotación de la inscripción en el título, p. 90.	
3.— <i>Principio de rogación</i>	91
102. Legitimados, p. 91.	
4.— <i>Principio de autenticidad</i>	91
103. Requisitos de los documentos para acceder al Registro, p. 91.— 104. Registro con mera presunción de integridad. Rechazo del principio de convalidación y fe pública registral, p. 92.— a) Convalidante, p. 92.— b) Sistema de fe pública registral, p. 92.— 105. c) El Registro argentino solo contiene mera presunción de completitud o integridad, p. 93.— 106. Valor probatorio del registro, p. 94.	
5.— <i>Principio de especialidad</i>	94
107. Concepto, p. 94.— 108. Registros personales, causales y reales, p. 94.— 109. Matriculación, p. 95.— 110. Asiento de matriculación: folio real, p. 95.— 111. Notas aclaratorias, p. 96.— 112. Rectificación de asientos, p. 96.— 113. Cancelación de asientos, p. 97.— 114. Registros personales, p. 99.	
6.— <i>Principio de legalidad</i>	99
115. Legalidad y calificación. Concepto, p. 99.— 116. Extremos a calificar, p. 100.— 117. Documentos observados por el Registro, p. 100.— a) Nulidad absoluta, p. 100.— b) Defecto subsanable y nulidad relativa, p. 101.	

7.— <i>Principio de tracto sucesivo</i>	102
118. Concepto, p. 102.— 119. Tracto abreviado o comprimido, p. 102.— a) Obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre, p. 103.— b) Transmisión de derechos por parte de los herederos, p. 103.— c) Partición de bienes hereditarios, p. 103.— d) Instrumentaciones simultáneas de negocios jurídicos sobre el mismo inmueble, p. 104.	
8.— <i>Principio de prioridad</i>	104
120. Concepto: prioridad directa, p. 104.— 121. Preferencia excluyente, p. 105.— 122. Prioridad indirecta y retroprioridad, p. 105.— 123. a) El certificado registral: concepto, p. 105.— 124. b) Función del certificado con respecto a terceros, p. 106.— 125. c) Bloqueo registral, p. 107.— 126. Preferencia de rango, p. 109.— 127. Reserva de rango, p. 109.— 128. Permuta de rango, p. 110.— 129. Posposición de rango, p. 110.— 130. Coparticipación de rango, p. 110.	
9.— <i>Principio de publicidad formal. Acceso a la información del Registro</i>	111
131. Interés legítimo, p. 111.— 132. Publicidad por exhibición, p. 111.— 133. Publicidad por constancia: informes, p. 112.	
10.— <i>Registros locales</i>	112
134. Su régimen, p. 112.	
§ 3.— CATASTRO	113
135. Concepto y fundamentos, p. 113.— 136. Las leyes 14.159, 20.440, 22.287 y 26.209, p. 113.— 137. Función del catastro, p. 113.— 138. La parcela. Estado parcelario, p. 115.— 139. Determinación del estado parcelario, p. 115.— 140. Necesidad del certificado parcelario, p. 115.— 141. Verificación de subsistencia del estado parcelario, p. 116.	

CAPÍTULO III

RELACIONES REALES FÁCTICAS

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— <i>DIVERSAS CLASES DE RELACIONES REALES FÁCTICAS</i>	117
142. La terminología: sistema del Código, p. 117.— 143. Enumeración de las relaciones reales fácticas (relaciones de poder), p. 118.— 144. Concurrencia de relaciones reales, p. 119.	
§ 2.— <i>DE LA POSESIÓN EN GENERAL</i>	119
145. Concepto, p. 119.— 146. Naturaleza jurídica: dificultades del tema, p. 120.— 147. Elementos de la posesión: distintas teorías, p. 121.— 148. a) Teoría de SAVIGNY, p. 121.— 149. b) Teoría de IHERING, p. 122.— 150. c) Doctrina de SALEILLES, p. 123.— 151. Análisis crítico, p. 123.— 152. La cuestión en nuestro Código, p. 125.— 153. Presunción de posesión, p. 125.— 154. Actos posesorios, p. 126.— 155. Actos de mera tolerancia, p. 128.— 156. ¿La posesión	

	es un hecho o un derecho?, p. 128.— 157. Derecho de posesión y derecho a la posesión, p. 129.— 158. Poseedor mediato e inmediato, p. 130.	
§ 3.— LA TENENCIA		130
	159. Concepto, p. 130.— 160. Clasificaciones de la tenencia, p. 130.	
A.— TENENCIA ABSOLUTA.....		131
	161. Tenencia absoluta o pura, p. 131.— 162. Uso común, p. 131.— 163. Uso especial, p. 132.— a) Permiso de uso, p. 132.— b) Concesión de uso, p. 133.	
B.— TENENCIA RELATIVA		133
	164. Concepto, p. 133.— 165. Tenencia relativa interesada, p. 134.— 166. Tenencia relativa desinteresada, p. 134.	
§ 4.— OTRAS RELACIONES REALES		134
	167. Los servidores de la posesión, p. 134.— 168. Yuxtaposición local, p. 135.	
§ 5.— DISPOSICIONES COMUNES A LA POSESIÓN Y A LA TENENCIA.....		136
A.— OBJETO DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA		136
	169. Recae sobre cosas, p. 136.— 170. No recae sobre derechos, p. 136.— 171. Cuestión en torno al objeto de la posesión, p. 136.— 172. Relación de poder sobre una universalidad de hecho, p. 137.— 173. Disposiciones sobre la coposesión y la cotenencia: sujeto plural, p. 138.— a) Partes alícuotas, p. 138.— b) Partes materiales, p. 138.	
B.— ADQUISICIÓN DE LA RELACIÓN REAL.....		138
1.— Clasificación.....		138
	174. Distintos tipos, p. 138.— 175. Título universal, p. 139.— 176. Título singular: voluntariedad, p. 139.— a) Capacidad de la persona, p. 139.— b) Obtención del corpus, p. 139.— c) <i>Animus</i> , p. 140.	
2.— Modo bilateral de adquisición: tradición.....		140
	177. Concepto, p. 140.— 178. Necesidad de actos materiales, p. 141.— 179. ¿Es necesaria la presencia de la cosa?, p. 141.— 180. Efectos de la mera declaración, p. 142.— 181. Entrega de documentos, p. 143.— 182. Remisión de las cosas muebles mediante transportista, p. 143.— 183. Necesidad de relación de poder vacua, p. 144.— 184. Presunciones de fecha y extensión de la adquisición de la relación real fáctica, p. 145.— 185. Sustitutos de la tradición, p. 145.— 186. <i>Traditio brevi manu</i> , p. 145.— a) Ascenso en la relación real, p. 145.— b) Desplazamiento de la posesión manteniéndose el tercero ocupante, p. 146.— 187. <i>Constitutio posesorio</i> : descenso en la relación real, p. 147.	
3.— Modos unilaterales		148
	188. Apoderamiento, p. 148.	
C.— CONSERVACIÓN DE LA RELACIÓN REAL.....		148
	189. Conservación, p. 148.— 190. Presunción de continuidad, p. 149.	

<i>D.— EXTINCIÓN DE LA POSESIÓN.....</i>	149
1.— <i>Consideraciones generales</i>	149
191. Concepto, p. 149.— 192. Principio general, p. 150.	
2.— <i>Casos particulares.....</i>	150
193. Extinción de la cosa, p. 150.— 194. Privación al sujeto de la cosa, p. 150.— 195. Imposibilidad física perdurable de ejercer la posesión o la tenencia, p. 151.— 196. Desaparición de la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida, p. 151.— 197. Abandono expreso y voluntario de la cosa, p. 151.	
<i>E.— INMUTABILIDAD DE LA CAUSA E INTERVERSIÓN DE TÍTULO.....</i>	152
198. Inmutabilidad de la causa, p. 152.— 199. Interversión de la posesión, p. 153.	
<i>F.— CALIFICACIÓN DE LAS RELACIONES REALES.....</i>	153
200. Observación metodológica, p. 153.	
1.— <i>Relaciones legítimas e ilegítimas</i>	154
201. Caracterización. Relaciones reales legítimas e ilegítimas, p. 154.— 202. Presunción de legitimidad, p. 154.— 203. Innecesariedad de producir título, p. 154.— 204. La omisión del boleto de compraventa, p. 155.	
2.— <i>Relación de poder ilegítima de buena fe y de mala fe</i>	156
205. Concepto, p. 156.— 206. Presunción de buena fe, p. 156.— 207. Presunciones de mala fe, p. 157.— a) Título manifiestamente nulo (art. 1919, inc. a)], p. 157.— b) Adquirida de persona sospechosa (art. 1919, inc. b)], p. 157.— c) Ganado con marcas y señales de otra persona (art. 1919, inc. c)], p. 157.— 208. Momento en que se determina la calidad de la buena o mala fe, p. 158.	
3.— <i>Mala fe simple y mala fe viciosa.....</i>	158
209. Concepto, p. 158.— 210. Crítica a la clasificación, p. 159.— 211. División de los vicios, p. 159.— 212. Respetto de muebles, p. 159.— a) Hurto, p. 159.— b) Estafa, p. 160.— c) Abuso de confianza, p. 160.— 213. Vicios respecto de inmuebles, p. 161.— a) Violencia, p. 161.— b) Clandestinidad, p. 161.— c) Abuso de confianza, p. 162.— 214. Relatividad de los vicios, p. 162.	
§ 6.— <i>EFFECTOS DE LAS RELACIONES REALES FÁCTICAS (RELACIONES DE PODER).....</i>	162
<i>A.— EFECTOS COMUNES</i>	162
215. Metodología del Código, p. 162.	
1.— <i>Derechos</i>	162
216. Derechos inherentes a las relaciones de poder, p. 162.— 217. Ejercer servidumbres reales, p. 163.— 218. Exigir el respeto a los límites del dominio, p. 163.— 219. Derecho a indemnización y pago de mejoras, p. 163.— a) Mejora de mero mantenimiento (art. 1934, inc. c)], p. 163.— b) Mejora necesaria (art. 1934, inc. d)], p. 164.— c) Mejora útil (art. 1934, inc. e)], p. 164.— d) Mejora suntuaria (art. 1934, inc. f)],	

p. 164.— 220. Indemnización y pago de mejoras, p. 164.— a) Mejoras de mero mantenimiento y suntuarias, p. 164.— 1) Mejoras de mero mantenimiento, p. 165.— 2) Mejoras suntuarias, p. 165.— b) Mejoras necesarias, p. 165.— c) Mejoras útiles, p. 166.— d) Acrecentamientos por el hecho de la naturaleza, p. 166.	
2.— <i>Deberes inherentes a la posesión y la tenencia</i>	166
221. Concepto, p. 166.— 222. Deberes enumerados, p. 167.— a) Deber de restituir la cosa, p. 167.— b) Deber de respetar las cargas reales, p. 167.— c) Deber de respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa, p. 167.— d) Deber de respetar los límites al dominio, p. 168.	
§ 7.— EFECTOS PROPIOS DE LA POSESIÓN.....	168
223. Aclaración previa, p. 168.— 224. Adquisición por el subadquirente, p. 168.— 225. Prescripción adquisitiva, p. 168.— 226. Adquisición de frutos y productos, p. 168.— 227. ¿Cuándo el fruto se considera percibido y cuándo pendiente?, p. 169.— a) Frutos naturales e industriales, p. 169.— b) Fruto civil, p. 169.— c) Fruto pendiente, p. 169.— 228. Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe del poseedor, p. 169.— 229. Percepción de frutos: momento en que debe existir la buena fe, p. 170.— 230. Situación de quien percibe los frutos conforme la buena o mala fe, p. 170.— a) Poseedor de mala fe, p. 170.— b) Poseedor de buena fe, p. 171.— 231. Responsabilidad por destrucción de la cosa poseída, p. 171.— a) Destrucción y posesión de buena fe, p. 171.— b) Destrucción y poseedor de simple mala fe, p. 172.— c) Destrucción y poseedor de mala fe vicioso, p. 172.— 232. Pago de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan la cosa, p. 172.— 233. Cumplir la obligación de cerramiento, p. 172.— 234. Transmisión de obligaciones al sucesor de la posesión, p. 172.	
§ 8.— EFECTOS PROPIOS DE LA TENENCIA.....	173
235. Conservación de la cosa (art. 1940, inc. a)], p. 173.— 236. Aviso de las turbaciones (art. 1940, inc. b)], p. 174.— 237. Restitución de la cosa (art. 1940, inc. c)], p. 174.	

CAPÍTULO IV

DOMINIO

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— CONCEPTOS GENERALES.....	175
238. Propiedad y dominio, p. 175.— 239. Dominio del Estado: público, privado, p. 176.— 240. Concepto, p. 177.— 241. Caracteres, p. 177.— 242. d) Exclusividad, p. 177.— 1) Exclusividad en cuanto al sujeto, p. 178.— 2) Exclusividad en cuanto al título, p. 178.— 3) Exclusividad respecto de terceros, p. 178.— 4) Absolutez, p. 179.	
§ 2.— CONTENIDO	179
243. Facultades del dueño, p. 179.— 244. Usar, p. 179.— 245. Gozar, p. 179.— 246. Disponer, p. 180.— 247. a) Disposición jurídica, p. 180.— 248. b) Disposición material, p. 180.— 249. Restricciones a las potestades del dueño, p. 181.	

§ 3.— EXTENSIÓN DEL DOMINIO	182
250. Aproximación, p. 182.— 251. Extensión a los objetos que forman un todo con la cosa, p. 182.— 252. Extensión a los accesorios, p. 183.— 253. Extensión vertical, p. 183.— a) Subsuelo y espacio aéreo, p. 183.— b) Límite de la posibilidad de aprovechamiento, p. 183.— c) Límite de las normas especiales, p. 184.— 254. Presunciones respecto de construcciones, siembras o plantaciones, p. 184.— 255. Protección constitucional, p. 185.— 256. Protección frente a particulares, p. 185.— 257. Protección frente al Estado, p. 185.	
§ 4.— DOMINIO IMPERFECTO.....	186
258. Tipos de dominio imperfecto, p. 186.	
A.— <i>DOMINIO FIDUCIARIO</i>	186
259. Definición, p. 186.— 260. Distinción entre negocio jurídico fiduciario, propiedad fiduciaria y dominio fiduciario, p. 187.— a) Negocio fiduciario, p. 187.— b) Propiedad fiduciaria y dominio fiduciario, p. 187.— 261. Constitución del dominio fiduciario: título y modo, p. 188.— 262. Normas aplicables al dominio fiduciario, p. 189.— 263. Los elementos del dominio fiduciario, p. 189.— 264. El condominio fiduciario, p. 189.— 265. Facultades del dueño fiduciario, p. 190.— 266. a) Facultades materiales, p. 190.— 267. b) Facultades jurídicas, p. 190.— 268. El dueño puede renunciar a su derecho real. ¿Puede el fiduciario hacer abandono del dominio fiduciario?, p. 192.— 269. Los límites de las facultades del dueño fiduciario, p. 192.— 270. a) El límite de los fines del fideicomiso, p. 193.— 271. b) Los límites contractuales, p. 194.— 272. Extinción del dominio fiduciario, p. 194.— 273. a) Cumplimiento del plazo, p. 195.— 274. b) Cumplimiento de la condición, p. 196.— 275. c) La revocación del fiduciante, p. 196.— 276. d) Cualquier otra causal prevista en el contrato, p. 196.— 277. Efectos de la extinción del fideicomiso, p. 197.— 278. a) Cosas no registrables y con registración meramente declarativa, p. 197.— 279. b) Cosas registrables con inscripción constitutiva, p. 197.— 280. Irretroactividad, p. 198.	
B.— <i>DOMINIO REVOCABLE</i>	198
281. Concepto, p. 198.— 282. Modalidades del dominio revocable, p. 198.— a) Plazo resolutorio, p. 198.— b) Condición resolutoria: límite temporal, p. 199.— c) Plazos o condiciones voluntarios y legales, p. 199.— 283. Facultades del titular del dominio revocable, p. 199.— 284. Efectos de la revocación, p. 200.— 285. a) Cosas registrables, p. 200.— 286. b) Cosas no registrables, p. 201.— 287. Readquisición del dominio, p. 202.	
C.— <i>DOMINIO DESMEMBRADO</i>	202
288. Concepto, p. 202.	

CAPÍTULO V

ADQUISICIÓN Y PÉRDIDA DEL DOMINIO

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ I.— MODOS ESPECIALES DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO.....	205
289. Generalidades, p. 205.	
A.— APROPIACIÓN.....	206
290. Concepto, p. 206.— 291. Cosas susceptibles de apropiación, p. 206.— a) Las cosas sin dueño, p. 206.— b) Las cosas abandonadas, p. 206.— c) Los animales que son el objeto de la caza y la pesca, p. 207.	
1.— <i>Caza</i>	207
292. Concepto, p. 207.— 293. Animales pasibles de caza, p. 207.— 294. Momento en que se adquiere el dominio, p. 208.	
2.— <i>Enjambres</i>	209
295. Aproximación al tema, p. 209.— 296. Derecho del dueño a se- guirlo, p. 209.— 297. Dueño que no persigue el enjambre o cesa en su intento, p. 209.— 298. Enjambre que se incorpora a otro enjambre, p. 209.	
3.— <i>Pesca</i>	210
299. Concepto y regulación, p. 210.	
4.— <i>El agua pluvial que cae o corre por lugares públicos</i>	210
300. Regulación, p. 210.	
B.— COSAS NO SUSCEPTIBLES DE APROPIACIÓN.....	211
301. a) Animales domésticos y domesticados: remisión, p. 211.— 302. b) Las cosas perdidas: concepto, p. 211.— 303. Hallazgo: situa- ción de quien encuentra una cosa perdida, p. 211.— 304. Derechos del hallador, p. 212.— 305. Procedimiento para el caso que no se presente quien tiene derecho a la cosa, p. 213.	
C.— LOS TESOROS.....	213
306. Modo de adquisición, p. 213.— 307. Concepto, p. 214.— 308. Cosas excluidas de los tesoros, p. 215.— 309. El descubridor, p. 215.— 310. ¿Quiénes tienen derecho a buscar un tesoro?, p. 215.— 311. Derechos sobre el tesoro, p. 216.— 312. Descubridor en cosa pro- pia o parcialmente propia, p. 216.— 313. Descubridor que tiene un derecho real que se ejerce por la posesión sobre una cosa ajena, p. 216.— 314. Hallador sin derecho real sobre la cosa, p. 216.— 315. Casos en que el hallador carece de derecho al tesoro, p. 217.— 316. Reivindica- ción de tesoro, p. 217.	
D.— TRANSFORMACIÓN DE COSAS MUEBLES.....	218
317. Concepto, p. 218.— 318. Requisitos, p. 219.— a) Buena fe, p. 219.— b) Cosa ajena, p. 219.— c) Transformación mediante la sola actividad del transformador o bien incorporando otra cosa, p. 219.— d) Cosa nueva resultante, p. 219.— e) Intención de adquirir la cosa, p. 219.— 319. Efectos de la transformación, p. 220.— a) Transforma-	

	dor de buena fe con imposibilidad de volver la cosa a su estado anterior, p. 220.— b) Transformador de buena fe de cosa reversible a su estado anterior, p. 220.— c) Transformador de mala fe de cosa no reversible, p. 220.— d) Transformador de mala fe de cosa reversible, p. 220.— 320. Reivindicación de la cosa transformada, p. 221.	
E.—	<i>ACCESIÓN DE COSAS MUEBLES</i>	221
	321. Antecedentes en el Código Civil derogado, p. 221.— 322. La accesión de muebles en el Código Civil y Comercial: Concepto, p. 221.— 323. Requisitos, p. 221.— 324. Propiedad de la cosa mueble resultante, p. 222.	
F.—	<i>ACCESIÓN DE COSAS INMUEBLES</i>	222
1.—	<i>Aluvión</i>	222
	325. Concepto, p. 222.— 326. Requisitos, p. 223.— 327. Caso de varios inmuebles, p. 224.— 328. Aplicación de las normas de aluvión a otros acrecentamientos, p. 224.	
2.—	<i>Accesión de cosas inmuebles: avulsión</i>	224
	329. Avulsión: concepto, p. 224.— 330. Reivindicación de las cosas no adheridas, p. 225.— 331. No procedencia de indemnizaciones, p. 226.— a) Avulsión producida, p. 226.— b) Reivindicación, p. 226.	
G.—	<i>ACCESIÓN DE COSAS INMUEBLES: CONSTRUCCIÓN, SIEMBRA Y PLANTACIÓN</i>	226
	332. Marco y supuesto legal, p. 226.— 333. Construcción, siembra y plantación en inmueble propio con materiales ajenos, p. 227.— a) Buena fe del dueño del inmueble, p. 227.— b) Mala fe del dueño del inmueble, p. 227.— c) No posibilidad de reivindicación, p. 227.— 334. Construcción, siembra y plantación en inmueble ajeno con materiales propios, p. 227.— a) Situación del dueño del inmueble ante el tercero de buena fe, p. 228.— b) Situación del dueño del inmueble ante el tercero de mala fe, p. 228.— 1) Derecho a pedir la destrucción, p. 228.— 2) Valor incorporado de importancia, p. 228.— i. Abonar el valor de los materiales y el trabajo, p. 228.— ii. Abdicar su derecho con indemnización del inmueble y del daño, p. 229.— 335. ¿Cuándo debe considerarse al tercero de mala fe?, p. 229.— 336. Dueño del inmueble y tercero, ambos de mala fe, p. 229.— 337. Materiales ajenos en inmueble ajeno, p. 230.	
H.—	<i>ACCESIÓN DE COSAS INMUEBLES: EL CASO DE LA INVASIÓN DEL TERRENO COLINDANTE</i>	230
	338. El supuesto, p. 230.— 339. Invasor de buena fe: accesión inversa, p. 230.— 340. ¿Qué debe entenderse por oponerse inmediatamente?, p. 230.— 341. ¿Cuándo el invasor es de buena fe?, p. 231.— 342. ¿Qué derechos tiene el propietario invadido por un invasor de buena fe?, p. 231.— a) Indemnización, p. 231.— b) Caso de invasión significativa, p. 231.— c) Destrucción en caso de no indemnización, p. 232.— 343. Invasor de mala fe, p. 232.	
I.—	<i>PERCEPCIÓN DE FRUTOS</i>	232
	344. Ideas generales, p. 232.	

J.— RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL ESTABLECIDO POR LA LEY 24.374 (MODIFICADA POR LEYES 25.797 Y 27.118).....	233
345. Objetivo, p. 233.— 346. Beneficiarios, p. 233.— 347. Procedimiento, p. 234.	
§ 2.— EXTINCIÓN DEL DOMINIO	235
348. Extinción absoluta y relativa, p. 235.	
A.— EXTINCIÓN ABSOLUTA	235
349. Distintos casos, p. 235.— a) Por destrucción o consumo total de la cosa, p. 235.— b) Supuesto de expropiación para afectar la cosa al dominio público, p. 235.— c) Los animales salvajes o domesticados que recuperan su libertad natural (art. 1948), p. 236.— d) Por abandono que se haga de la cosa, p. 236.	
B.— PÉRDIDA RELATIVA DE LA PROPIEDAD.....	236
350. Distintos modos, p. 236.	
C.— EL SUPUESTO DEL AGREGADO DEL ART. 2° DEL DEC. 62/2019: EXTINCIÓN DEL DOMINIO POR SENTENCIA JUDICIAL.....	237
351. Generalidades, p. 237.— 352. Bienes sobre los que procede la acción, p. 238.— 353. Órgano encargado de impulsar la acción: facultades, p. 239.— 354. Juez competente, p. 239.— 355. Presupuesto del inicio del proceso, p. 239.— 356. Legitimación pasiva, p. 240.— 357. El trámite, p. 240.— 358. Situación de los bienes durante el proceso, p. 241.— 359. Terminación del proceso, p. 241.— a) Acuerdo, p. 241.— b) Sentencia condenatoria, p. 242.— 360. Ausencia de prejudicialidad penal, p. 242.— 361. Ejecución de la sentencia, p. 243.— 362. Liquidación anticipada de los bienes, p. 243.— 363. Absolución o sobreseimiento en sede penal, p. 243.— 364. Sentencia civil absoluta, p. 244.— 365. Prescripción de la acción, p. 244.	

CAPÍTULO VI

EXPROPIACIÓN

§ 1.— CONCEPTOS GENERALES	245
366. Concepto, p. 245.— 367. Naturaleza, p. 246.	
§ 2.— SUJETOS.....	246
368. El expropiante, p. 246.— 369. El expropiado, p. 246.	
§ 3.— BIENES QUE PUEDEN EXPROPIARSE.....	247
370. Principio general, p. 247.— 371. Bienes no indispensables a la obra pública, p. 247.— 372. Sobrantes inaprovechables, p. 247.	
§ 4.— CONDICIONES DE LA EXPROPIACIÓN	248
373. Enumeración, p. 248.	
A.— UTILIDAD PÚBLICA	248
374. Concepto, p. 248.	

B.— CALIFICACIÓN POR LEY	249
375. Atribución del Poder Legislativo, p. 249.	
C.— INDEMNIZACIÓN PREVIA.....	249
376. Condiciones que debe reunir, p. 249.	
1.— Indemnización justa.....	250
377. Rubros comprendidos en la indemnización, p. 250.— 378. Rubros no comprendidos en la indemnización, p. 250.— 379. Cosas muebles, p. 251.— 380. Integralidad de la indemnización, p. 251.— 381. Momento en que se fija la indemnización: la desvalorización monetaria, p. 251.— 382. Impuestos y ganancias, p. 252.— 383. Locatario del expropiado, p. 252.	
2.— Indemnización previa.....	252
384. El principio constitucional, p. 252.	
§ 5.— PROCEDIMIENTO	253
A.— EXPROPIACIÓN POR AVENIMIENTO.....	253
385. Normas legales, p. 253.	
B.— EXPROPIACIÓN JUDICIAL.....	254
386. Normas procesales, p. 254.— a) Juez competente, p. 254.— b) Trámite del juicio, p. 255.— c) Entrega de la posesión, p. 255.— d) Tasación, p. 256.— e) Costas, p. 256.— f) Desistimiento, p. 257.— 387. Prescripción de la acción por cobro de la indemnización, p. 257.— 388. Cómo se opera la transferencia del dominio, p. 257.	
§ 6.— EXPROPIACIÓN INDIRECTA O IRREGULAR	257
389. Concepto, p. 257.— 390. Requisitos, p. 258.— a) Declaración de utilidad pública, p. 258.— b) Cercenamiento del derecho del propietario, p. 258.— 391. Falta de activación por parte del Estado, p. 260.— 392. Procedimiento, p. 260.— 393. Prescripción de la acción, p. 260.	
§ 7.— ABANDONO DE LA EXPROPIACIÓN.....	260
394. Norma legal, p. 260.— 395. Obras o planes de ejecución diferida, p. 261.	
§ 8.— RETROCESIÓN.....	262
396. Concepto, p. 262.— 397. Requisitos, p. 262.— 398. Procedimiento, p. 263.— a) Trámite previo, p. 264.— b) Juez competente, p. 264.— c) Procedimiento, p. 264.— 399. Sujetos activo y pasivo, p. 264.— 400. Efectos, p. 264.— 401. Prescripción, p. 265.	
§ 9.— OCUPACIÓN TEMPORÁNEA.....	266
402. Concepto, p. 266.— 403. Ocupación temporánea normal, p. 266.— a) Requisitos, p. 267.— b) Duración, p. 267.— c) Procedimiento, p. 267.— d) Efectos, p. 267.— 404. Ocupación temporánea anormal, p. 268.— 405. No se requiere reclamación administrativa previa, p. 268.— 406. Prescripción, p. 269.— 407. Derechos de terceros, p. 269.	

CAPÍTULO VII**LÍMITES DEL DOMINIO**

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

408. Concepto, p. 271.— 409. Observación metodológica, p. 272.— 410. No indemnizabilidad de los límites, p. 272.	
§ 1.— RESTRICCIONES EN INTERÉS PÚBLICO	273
411. Límites al dominio privado: las normas administrativas, p. 273.— 412. Restricciones del derecho administrativo, p. 274.	
§ 2.— LAS CLÁUSULAS DE NO ENAJENAR.....	275
413. Cláusula de no enajenar, p. 275.— 414. Actos a título oneroso, p. 275.— 415. Actos a título gratuito, p. 276.— 416. Actos por causa de muerte, p. 277.	
§ 3.— CAMINO DE SIRGA.....	277
417. Concepto, p. 277.— 418. Justificación, p. 277.— 419. Naturaleza del camino de sirga, p. 278.— 420. Obligados, p. 278.— 421. Ancho de la franja y facultades del dueño, p. 278.	
§ 4.— LÍMITES EN EL CÓDIGO AERONÁUTICO	279
422. Límites en interés de la aeronavegación, p. 279.	
§ 5.— LÍMITE A LA FACULTAD DE DIVIDIR LAS COSAS	279
423. Norma legal, p. 279.	
§ 6.— LÍMITES EN INTERÉS DE LOS VECINOS	280
424. Las relaciones de vecindad. Concepto, p. 280.— 425. Fundamen- to de los límites impuestos en razón de la vecindad, p. 280.	
A.— PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL CURSO DE AGUA.....	281
426. El límite, p. 281.— 427. Perjuicios y alternativas, p. 281.— 428. Caso fortuito y responsabilidad del Estado, p. 281.	
B.— RECEPCIÓN DE AGUA, ARENAS, PIEDRAS	282
429. El límite, p. 282.— 430. Aguas artificiales, p. 282.	
C.— INSTALACIONES Y PASO DE TRABAJADORES EN UNA OBRA.....	282
431. El supuesto, p. 282.	
D.— VISTAS Y LUCES	283
432. Los supuestos, p. 283.— 433. Vistas: concepto y distancias míni- mas, p. 283.— 434. Personas legitimadas para pedir el cumplimiento de las distancias, p. 284.— 435. Luces: concepto, p. 284.— 436. Vistas y luces con elementos fijos traslúcidos, p. 284.— 437. Privación de luces y vistas, p. 285.	
E.— ÁRBOLES, RAMAS Y RAÍCES.....	285
438. Plantas que exceden la normal tolerancia, p. 285.— 439. Derechos ante el exceso de la normal tolerancia, p. 286.	

§ 7.— INMISIONES	286
440. Concepto, p. 286.	
<i>A.— DISTINTOS TIPOS DE INMISIONES.....</i>	287
441. Inmisiones inmediatas y mediatas, p. 287.— 442. Inmisiones directas e indirectas, p. 287.— 443. Injerencias negativas, p. 287.— 444. Inmisiones ideales, p. 288.	
<i>B.— REGULACIÓN DE LAS INMISIONES INDIRECTAS.....</i>	289
445. Introducción, p. 289.— 446. Los agentes inmisivos, p. 289.— 447. Ámbito espacial, p. 289.— 448. ¿Debe realizarse la actividad dentro del inmueble?, p. 290.— 449. La normal tolerancia, p. 290.— 450. Las condiciones de lugar, p. 291.— 451. ¿Cuál es la medida de la normal tolerancia?, p. 292.— 452. Irrelevancia de la autorización administrativa, p. 292.— 453. Facultades judiciales ante las inmisiones que exceden la normal tolerancia, p. 293.— 454. a) Remoción de la causa de la molestia o su cesación, p. 293.— 455. b) Indemnización, p. 293.— 456. ¿Qué comprende la indemnización?, p. 294.— 457. Circunstancias a ponderar por el juez, p. 294.— 458. a) El uso regular de la propiedad, p. 294.— 459. b) La prioridad en el uso, p. 295.— 460. c) Las exigencias de la producción y el interés general, p. 296.— 461. Naturaleza jurídica de la responsabilidad por el acto inmisivo, p. 296.— 462. Legitimación activa, p. 297.— 463. Legitimación pasiva, p. 297.	

CAPÍTULO VIII

LA PROPIEDAD INDÍGENA

464. Planteo del tema y reforma constitucional, p. 299.— 465. Naturaleza de la cláusula constitucional, p. 300.— 466. Importancia de la ley 23.302, p. 300.

CAPÍTULO IX

CONDOMINIO

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— NOCIONES GENERALES.....	303
467. Definición legal, p. 303.— 468. Caracteres, p. 303.— 469. La parte alícuota, p. 304.— 470. Aplicación subsidiaria de las normas del dominio, p. 305.— 471. Comunión de derechos y condominio, p. 305.— 472. Antecedentes históricos, p. 306.— 473. Naturaleza jurídica del condominio, p. 306.— 474. Presunción de igual de partes, p. 307.— 475. Distintas clases de condominio, p. 307.— 476. Otros condominios de derecho privado, p. 308.	
§ 2.— CONSTITUCIÓN.....	308
477. Fuentes del condominio, p. 308.	

§ 3.— FACULTADES Y DEBERES DE LOS CONDÓMINOS.....	309
478. Idea general, p. 309.	
<i>A.— FACULTADES SOBRE LA ALÍCUOTA</i>	309
479. Generalidades, p. 309.— 480. Enajenar, p. 310.— 481. Gravar, p. 310.— a) Superficie, p. 310.— b) Usufructo, p. 310.— c) Uso, p. 311.— d) Habitación, p. 311.— e) Servidumbres, p. 311.— f) Hipoteca, p. 311.— g) Prenda, p. 311.— h) Prenda con registro, p. 312.— i) Anticresis, p. 312.— 482. Renuncia de la parte indivisa, p. 312.— 483. Embargabilidad de la parte indivisa, p. 313.	
<i>B.— FACULTADES SOBRE TODA LA COSA</i>	313
484. Facultad de usar y gozar, p. 313.— 485. Sin alterar su destino, p. 314.— 486. No deteriorar la cosa, p. 315.— 487. No obstaculizar a los restantes condóminos, p. 315.— 488. Uso y goce excluyente, p. 315.— 489. Partición de uso y goce, p. 316.— 490. Derecho a los frutos, p. 317.— 491. Disposición de la cosa, p. 317.— 492. Prohibición de disposición material, p. 317.— 493. Mejoras necesarias, p. 318.— 494. Mejoras de mero mantenimiento, p. 318.— 495. Mejoras útiles, p. 318.— 496. Mejoras suntuarias, p. 319.— 497. Disposición jurídica: imposibilidad, p. 320.	
<i>C.— GASTOS A CARGO DEL CONDÓMINO.....</i>	321
498. Principio general, p. 321.— 499. Deuda en beneficio de la comunidad, p. 321.	
§ 4.— ADMINISTRACIÓN DE LA COSA COMÚN	322
500. Imposibilidad de uso y goce común: asamblea, p. 322.— 501. Objeto de la decisión, p. 323.— 502. <i>Quorum</i> , p. 324.— 503. Mayorías, p. 325.	
§ 5.— CONCLUSIÓN DEL CONDOMINIO.....	325
504. Aplicación de los principios generales, p. 325.	
§ 6.— CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA	326
505. Generalidades, p. 326.— 506. Partición, p. 326.— 507. Derecho a pedir la partición, p. 326.— 508. Naturaleza de la acción de partición, p. 327.— a) Carácter mixto, p. 327.— b) Acción personal, p. 327.— c) Acción real, p. 327.— 509. Los modos de la división, p. 328.— 510. Principio de división en especie, p. 328.— 511. Efectos de la partición, p. 330.— 512. Adquisición por un condómino, p. 330.	
§ 7.— CONDOMINIO NORMAL Y CON INDIVISIÓN FORZOSA	330
513. Causas de indivisión, p. 330.	
§ 8.— LOS CONDOMINIOS CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA.....	331
514. Condominios comprendidos, p. 331.	
<i>A.— INDIVISIÓN CONVENCIONAL.....</i>	331
515. Imposibilidad de renunciar a pedir la división por tiempo indeterminado, p. 331.— 516. Plazo por el que se puede pactar la indivisión, p. 332.	

<i>B.</i> — <i>INDIVISIÓN FORZOSA CIRCUNSTANCLAL</i>	333
517. Partición nociva, p. 333.— 518. a) Circunstancias graves si la nocividad no es en relación con todos los condóminos, p. 333.— 519. b) Motivos serios si es perjudicial para todos los condóminos, p. 334.— 520. c) Perjudicial para el aprovechamiento de la cosa, p. 334.— 521. Facultades del juez, p. 334.	
<i>C.</i> — <i>NORMAS COMUNES A LAS DIVISIONES TEMPORARIAS</i>	334
522. Partición anticipada, p. 334.— 523. Publicidad, p. 335.	
§ 9.— <i>CONDOMINIOS CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE</i>	335
524. Tipos, p. 335.	
<i>A.</i> — <i>CONDominio DE ACCESORIOS INDISPENSABLES</i>	335
525. Concepto, p. 335.— 526. Manera de usar y gozar la cosa común, p. 336.	
<i>B.</i> — <i>CONDominio DE MUROS, CERCOS Y FOSOS</i>	336
1.— <i>Generalidades</i>	336
527. Medianería y obligación de cerramiento, p. 336.— 528. Antecedentes, p. 337.— 529. Terminología y definiciones, p. 337.— 530. a) Criterio de emplazamiento, p. 337.— 1) Linderos y no linderos, p. 337.— 2) Linderos encaballados y linderos contiguos, p. 338.— 531. b) Criterio de titularidad: privativos y medianeros, p. 338.— 532. c) Criterio de extensión en altura, p. 338.	
2.— <i>Cerramiento forzoso urbano</i>	339
533. Derecho y obligación de construir un muro lindero de cerramiento, p. 339.— 534. Ubicación de los inmuebles, p. 339.— 535. Especificaciones del muro de cerramiento forzoso, p. 340.— 536. Naturaleza jurídica del derecho a levantar la pared encaballada, p. 340.— 537. a) Teoría de la expropiación, p. 340.— 538. b) Teoría del límite al dominio, p. 341.— 539. c) Criterio del condominio funcional e inmediato sobre el muro hasta la altura del cerramiento forzoso, p. 341.— 540. Carácter de medianero del muro de cerramiento, p. 341.— 541. Adquisición del condominio sobre el muro de elevación, p. 342.— 542. a) Contrato con el constructor, p. 342.— 543. b) Prescripción adquisitiva, p. 342.— 544. c) Otros medios, p. 342.— 545. Legitimados para adquirir la medianería, p. 342.— 546. El caso de la pared próxima, p. 343.	
3.— <i>Prueba</i>	344
547. Prueba de la medianería, p. 344.— 548. Presunciones, p. 344.— 549. Prueba directa de la medianería, p. 345.	
4.— <i>Obligación de pago de la medianería</i>	346
550. Cobro de la medianería, p. 346.— 551. Cobro en caso de muro de cerramiento, p. 346.— 552. Adquisición y cobro del muro de elevación y enterrado, p. 347.— 553. Fijación del valor del muro, p. 348.— 554. Prescripción liberatoria, p. 349.— a) Prescripción extintiva de la acción de cobro del muro de cerramiento, p. 349.— b) Prescripción extintiva del muro de elevación o enterrado, p. 350.— 555. Prescripción adquisitiva del muro de elevación o enterrado, p. 350.	

5.— <i>Obligación del pago de mejoras</i>	351
556. Las mejoras hechas por el condómino y la obligación de pago del lindero, p. 351.— 557. Vigencia de la facultad de abandono, p. 351.— 558. Excepciones a la facultad de abandono, p. 352.— a) El muro forma parte de una construcción de quien pretende abandonar, p. 352.— b) La deuda se ha originado en un hecho propio, p. 352.— c) Lindero que pretende mantener su derecho sobre el muro de cerramiento y renunciar al elevado o al enterrado, p. 352.— 559. Alcance del abandono, p. 353.— 560. Readquisición del condominio por el renunciante, p. 353.	
6.— <i>Facultades materiales del condómino</i>	353
561. Utilización de todo el espesor del muro, p. 353.— 562. Prolongación del muro, p. 354.— 563. Restitución del muro al estado anterior, p. 355.— 564. Destrucción y reconstrucción del muro para mayor firmeza, p. 356.— 565. Facultades jurídicas: imposibilidad de disponer del muro separado de los inmuebles a los que sirve, p. 357.	
7.— <i>Cerramiento forzoso rural</i>	358
566. Obligación de cerramiento, p. 358.— 567. Derecho de cerramiento, p. 358.— 568. Emplazamiento, p. 359.— 569. Titularidad, p. 359.— 570. Valor a reclamar al colindante, p. 359.— 571. Derechos y obligaciones: remisión, p. 360.— 572. Quid sobre la posibilidad o no de abandono en la medianería rural, p. 360.	
8.— <i>Condominio de árboles y arbustos</i>	360
573. Árboles y arbustos medianeros, p. 360.— 574. Reemplazo del árbol o arbusto, p. 361.— 575. Árboles o arbustos que causen perjuicio, p. 361.	

CAPÍTULO X

PROPIEDAD HORIZONTAL

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— <i>NOCIONES GENERALES</i>	363
576. Definición, p. 363.— 577. Breve noticia histórica, p. 364.— 578. Importancia actual, p. 365.— 579. Naturaleza jurídica, p. 366.— a) Derecho de superficie, p. 366.— b) Teoría de la copropiedad o comunidad, p. 366.— c) Teoría de la sociedad o de las personas jurídicas, p. 366.— d) La propiedad horizontal como simple yuxtaposición de los derechos reales de dominio y condominio, p. 367.— 580. e) La propiedad horizontal como derecho real autónomo, p. 367.— 581. Denominación, p. 368.	
§ 2.— <i>OBJETO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL</i>	369
A.— <i>UNIDAD FUNCIONAL</i>	369
582. Nociones generales, p. 369.— 583. Posibles configuraciones y destinos, p. 370.— 584. Requisitos de la parte privativa, p. 370.— 585. Extensión de la unidad funcional: integración con la parte alícuota	

de los bienes comunes. Unidades complementarias, p. 370.— 586. Cosas necesariamente propias en la unidad funcional, p. 371.

B.— *COSAS COMUNES*..... 371

587. Cosas y partes comunes, p. 371.— 588. Cosas y partes comunes de afectación exclusiva, p. 372.— 589. Enumeración de las cosas comunes, p. 373.— a) El terreno, p. 373.— b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior, p. 374.— c) Techos y azoteas, p. 374.— d) Patios solares, p. 374.— e) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad, p. 374.— f) Los locales e instalaciones de los servicios centrales, p. 375.— g) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional, p. 375.— h) La vivienda para alojamiento del encargado, p. 377.— i) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, p. 377.— j) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes, p. 377.— k) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros, p. 377.— l) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común, p. 378.— m) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio, p. 378.— 590. Las denominadas cosas comunes no indispensables, p. 378.— 591. Cosas no enumeradas, p. 378.— 592. Posibilidad de excluir del carácter de común a las cosas enumeradas como necesariamente comunes, p. 379.

C.— *MODIFICACIÓN DE LAS COSAS Y PARTES COMUNES*..... 380

593. Los supuestos, p. 380.

1.— *Mejora y obra nueva, en beneficio común, que no gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial*..... 380

594. El caso, p. 380.— 595. Requisitos, p. 381.— 596. Recurso de los disconformes con lo resuelto por la asamblea, p. 381.— a) Quien solicitó la autorización si fue denegada, p. 382.— b) La minoría afectada, p. 382.— 597. Extremos a evaluar por el juez, p. 382.— a) De costo excesivo, p. 382.— b) Contraria al reglamento o a la ley, p. 382.— c) Perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, p. 383.— 598. Efectos de la acción. No suspensión de lo decidido, p. 383.— 599. Efectos de la sentencia sobre la obra decidida, p. 383.— 600. Efecto de la sentencia sobre la obra propuesta que no obtuvo mayoría, p. 384.

2.— *Mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes, en beneficio común, que gravitan sobre el inmueble de una manera sustancial* 384

601. El caso, p. 384.

3.— *Obra nueva o mejora en partes o cosas comunes en beneficio particular*..... 385

602. El caso, p. 385.

§ 3.— *CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL* 386

<i>A.</i> — <i>DILIGENCIAS PREVIAS</i>	386
603. Prehorizontalidad, p. 386.— 604. Plano de mensura y división, p. 387.	
<i>B.</i> — <i>REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</i>	387
605. Concepto, p. 387.— 606. ¿Cuál es la naturaleza del reglamento?, p. 388.— 607. Legitimados para el otorgamiento del reglamento, p. 389.— a) Titular del dominio o condominio, p. 389.— b) El caso de la propiedad horizontal superficial, p. 389.— c) Quid del titular de una parcela dentro de un conjunto inmobiliario propiamente dicho, p. 389.— 608. Forma e inscripción registral, p. 390.— 609. Estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal, p. 391.— 610. Ausencia de reglamento: consorcio de hecho, p. 391.— 611. a) Proyecto de reglamento redactado por instrumento privado, p. 391.— 612. b) Ausencia de todo acuerdo previo que documente un reglamento, p. 392.— 613. Reglamento y sucesores, p. 392.— 614. Contenido del reglamento, p. 393.— a) Cláusulas que hacen a la determinación del objeto de la propiedad horizontal y a su división horizontal, p. 393.— b) Cláusulas referentes al uso y goce y a las obligaciones respecto de ese uso de los consorcistas, p. 393.— c) Cláusulas referentes al funcionamiento de la persona jurídica consorcio, p. 393.— 615. Modificación del reglamento por la asamblea de propietarios, p. 394.— 616. Modificación de cláusulas estatutarias y reglamentarias, p. 394.— 617. Forma de la modificación, p. 395.— 618. Modificación judicial del reglamento, p. 395.— a) Posición negativa, p. 396.— b) Posición positiva, p. 396.— 619. Procedimiento judicial de modificación, p. 396.	
§ 4.— <i>DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS</i>	397
<i>A.</i> — <i>DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS</i>	397
620. Facultades jurídicas sobre la unidad funcional, p. 397.— 621. Manera de utilizar las cosas y partes comunes, p. 398.	
<i>B.</i> — <i>DEBERES DEL PROPIETARIO Y OCUPANTES</i>	399
1.— <i>Obligaciones del propietario</i>	399
622. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad (art. 2046, inc. a)], p. 399.— 623. Cumplir con las disposiciones del reglamento interno de existir (art. 2046, inc. a)]. Quid del reglamento interno, p. 399.— 624. Conservar en buen estado la unidad funcional (art. 2046, inc. b)], p. 400.— 625. Obligación del pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en proporción de su parte indivisa (art. 2046, inc. c)], p. 400.— 626. Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay (art. 2046, inc. d)], p. 402.— 627. Permitir el acceso a la unidad funcional (art. 2046, inc. e)], p. 402.— 628. Notificar al administrador su domicilio (art. 2046, inc. f)], p. 403.	
2.— <i>Prohibiciones a los propietarios y ocupantes</i>	403
629. Los límites en la propiedad horizontal, p. 403.— 630. a) Las actividades inmorales (art. 2047, inc. a], primera parte), p. 403.— 631. b) Fines distintos a los establecidos en el reglamento de propiedad (art. 2047, inc. a], segunda parte), p. 403.— 632. c) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia (art. 2047,	

inc. b)], p. 404.— 633. d) Situaciones de peligro (art. 2047, incs. c] y d)], p. 405.— 634. Procedimiento ante las infracciones de los consorcistas a las prohibiciones o al reglamento, p. 405.	
3.— <i>Expensas comunes</i>	407
635. Concepto de expensas comunes, p. 407.— 636. Expensas ordinarias, p. 408.— 637. Expensas extraordinarias, p. 409.— 638. Trámite del juicio de expensas, p. 410.— 639. Intereses, p. 410.— 640. Naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes, p. 411.— 641. Ausencia de liberación, p. 412.— a) Renuncia al uso y goce de los bienes comunes, p. 412.— b) Enajenación voluntaria o forzosa, p. 412.— c) Abandono, p. 412.— 642. Obligación de pago de toda expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, p. 412.— 643. Adquisición de la unidad funcional en subasta judicial, p. 413.— 644. Ausencia de posibilidad de rehusar el pago de expensas fundadas en la invocación de derechos contra el consorcio, p. 415.— 645. Obligados al pago de expensas, p. 416.— 646. Unidad funcional locada, p. 416.— 647. Expensas y usufructuario, p. 417.— 648. Poseedor ilegítimo, p. 417.— 649. Poseedor del inmueble por boleto de compraventa, p. 417.— 650. Otros obligados, p. 418.	
§ 5.— EL CONSORCIO Y SUS ÓRGANOS	418
A.— <i>LA PERSONA JURÍDICA CONSORCIO</i>	418
651. Consorcio, p. 418.— 652. El consorcio como persona jurídica, p. 418.— 653. Atributos de la persona jurídica consorcio, p. 419.— a) Nombre, p. 419.— b) Domicilio, p. 419.— c) Capacidad, p. 420.— d) El patrimonio del consorcio, p. 420.— 654. Consecuencias de la personalidad del consorcio: responsabilidad civil, p. 420.— 655. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio, p. 420.— 656. Quiénes lo integran, p. 422.— 657. Legitimación activa, p. 423.— 658. Legitimación pasiva, p. 423.— 659. Extinción de la personalidad del Consorcio, p. 424.	
B.— <i>ÓRGANOS DEL CONSORCIO</i>	424
1.— <i>Aproximación general</i>	424
660. Enumeración, p. 424.	
2.— <i>Administrador</i>	425
661. Caracterización y naturaleza, p. 425.— 662. Designación, p. 425.— 663. ¿Quién puede ser administrador?, p. 426.— 664. Cese del primer administrador, p. 426.— 665. Nuevo administrador, p. 426.— 666. Remoción del administrador, p. 427.— 667. Facultades del administrador, p. 428.— 668. a) Obligaciones referentes a la asamblea, p. 428.— 669. b) Obligaciones relativas a la administración pública y la seguridad social, p. 429.— 670. c) Obligaciones referentes a los gastos de administración y conservación del edificio, p. 429.— 671. d) Obligación de contratar seguros, p. 429.— 672. e) Obligación de rendición de cuentas, p. 429.— 673. f) Relacionadas con los libros del consorcio, p. 430.— 674. g) Nombramiento y despido de personal, p. 430.— 675. h) Función de certificación de deudas, p. 431.— 676-680. i) Obligaciones relativas a funciones administrativas y judiciales, p. 431.	

3.— <i>Asamblea</i>	431
681. Definición, p. 431.— 682. Ámbito de incumbencia, p. 432.— a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal (art. 2058, inc. a)], p. 432.— b) Las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto (art. 2058, inc. b)], p. 432.— c) Las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio (art. 2058, inc. c)], p. 433.— d) Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere (art. 2058 inc. d)], p. 433.— 683. Convocatoria a asamblea, p. 433.— 684. Periodicidad de la asamblea, p. 434.— 685. Formalidades de la citación a asamblea, p. 434.— 686. Orden del día, p. 435.— 687. <i>Quorum</i> , p. 436.— 688. Deliberación, p. 436.— 689. ¿Quiénes forman parte de la asamblea?, p. 436.— 690. ¿Quién preside la asamblea?, p. 437.— 691. Mayorías, p. 437.— 692. Caso donde es necesario el expreso consentimiento de un consorcista, p. 438.— 693. Ausencia de mayoría suficiente en la asamblea: forma de suplirla, p. 438.— 694. Actas de las asambleas, p. 438.— 695. Nulidad de asamblea, p. 439.— 696. Legitimación activa para solicitar la nulidad de la asamblea, p. 440.— a) Consorcista, p. 440.— b) ¿Tiene legitimación activa el administrador?, p. 440.— 697. Legitimación pasiva, p. 441.— 698. Plazo para deducir la nulidad, p. 441.— 699. Decisiones unánimes fuera de la asamblea, p. 441.— 700. Asamblea judicial, p. 442.— 701. ¿Qué tipo de cuestiones habilita recurrir a la asamblea judicial?, p. 442.— 702. Quid de las asambleas virtuales o telemáticas, p. 443.	
4.— <i>El consejo de propietarios</i>	445
703. Aproximación a la figura, p. 445.— 704. ¿Debe crearse por reglamento o puede hacerse por asamblea sin modificación de aquel?, p. 446.— 705. Funciones del consejo de propietarios y responsabilidades de sus miembros, p. 446.— a) Suplencia de administrador, p. 447.— b) De contralor en relación con el administrador y el uso de los fondos, p. 447.— c) Otras facultades no previstas, p. 447.	
§ 6.— LAS PROPIEDADES HORIZONTALES COMPLEJAS Y EL CASO DE LOS SUBCONSORCIOS	448
706. Aproximación al tema, p. 448.— a) Edificios con sectores funcionalmente independientes, p. 448.— b) Los superconsorcios, p. 448.— 707. La solución del Código: los subconsorcios, p. 449.	
§ 7.— EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	450
708. Cuestión preliminar, p. 450.— 709. Modo propio de extinción: grave deterioro o destrucción del edificio, p. 450.— 710. ¿Quién decide si se ha operado el supuesto de la norma?, p. 451.— a) Resolver la demolición y la venta del terreno, p. 451.— b) Puede resolver la reparación o la reconstrucción, p. 451.	

CAPÍTULO XI

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS
PROPIAMENTE DICHOS**

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

<i>A.</i> — <i>LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS COMO GÉNERO</i>	453
711. La criticable metodología del Código, p. 453.	
<i>B.</i> — <i>LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PROPIAMENTE DICHOS</i>	454
1.— <i>Generalidades</i>	454
712. Los conjuntos inmobiliarios como especie: concepto legal, p. 454.— 713. Propiedad horizontal especial, p. 455.— 714. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción. Alternativas frecuentes de estructuración, p. 455.— a) Conjuntos inmobiliarios estructurados como derecho personal, p. 456.— b) Conjuntos inmobiliarios estructurados en el ámbito del derecho real, p. 456.— 1) Dominio sobre partes privativas y condominio sobre las áreas comunes, p. 456.— 2) Propiedad horizontal, p. 456.— c) Conjuntos inmobiliarios donde coexisten derechos reales y derechos personales, p. 457.— 715. Suerte de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción, p. 457.	
2.— <i>Caracterización</i>	461
716. Caracterización urbanística de los conjuntos inmobiliarios, p. 461.— 717. Elementos “característicos” de los conjuntos inmobiliarios, p. 461.— 718. Aspectos urbanísticos de los conjuntos inmobiliarios, p. 462.— 719. Cerramiento, p. 463.— 720. Control de acceso, p. 464.— 721. Posibilidad de constitución de servidumbres y otros derechos reales entre conjuntos inmobiliarios, p. 464.	
3.— <i>Partes comunes y partes privativas</i>	465
722. Introducción, p. 465.— 723. Partes privativas. La unidad funcional, p. 465.— 724. Cosas y partes necesariamente comunes, p. 466.	
4.— <i>Derechos y deberes</i>	467
725. Facultades y deberes del propietario, p. 467.— 726. Manera de ejercer el derecho del consorcista, p. 467.— 727. a) Posibilidad de ceder el uso y goce de la unidad: límite, p. 468.— 728. b) Posibilidad de franquear el uso de las instalaciones por parte del grupo familiar e invitados, p. 468.— 729. c) Derecho a transferir su unidad: límites, p. 468.— 730. Los límites reglamentarios, p. 471.— 731. Expensas comunes, p. 472.— 732. Posibilidad de sanciones a los consorcistas: poder disciplinario, p. 473.	

CAPÍTULO XII

CEMENTERIOS PRIVADOS

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

<i>A.— INTRODUCCIÓN AL TEMA.....</i>	475
733. Nociones generales, p. 475.— 734. Régimen jurídico de los cementerios públicos y de los cementerios privados, p. 476.— 735. Situación de los cementerios privados con anterioridad a la sanción. Quid de su constitución como derechos personales o reales, p. 477.— a) Constitución de derechos personales, p. 477.— b) Constitución de derechos reales, p. 477.	
<i>B.— RÉGIMEN DEL CÓDIGO.....</i>	479
1.— <i>Generalidades.....</i>	479
736. Análisis crítico, p. 479.— 737. Terminología confusa, p. 479.— 738. Incierta naturaleza jurídica, p. 480.— a) ¿Es una propiedad horizontal especial?, p. 480.— b) ¿Dos derechos reales diversos?, p. 480.— c) ¿Derecho real autónomo?, p. 480.— d) Nuevas reflexiones sobre la naturaleza jurídica de los cementerios privados, p. 481.	
2.— <i>Afectación a cementerio privado.....</i>	482
739. Afectación del inmueble a la finalidad de cementerio privado, p. 482.— 740. Reglamento de administración y uso del cementerio privado, p. 482.— a) Descripción del inmueble (art. 2105, inc. a)], p. 482.— b) Disposiciones de orden (art. 2105, inc. b)], p. 483.— c) Fijación y forma de pago del canon por administración y mantenimiento (art. 2105, inc. c)], p. 483.— d) Normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados (art. 2105, inc. d)], p. 483.— e) Pautas sobre las construcciones de sepulcros (art. 2105, inc. e)], p. 484.— f) Sepulturas abandonadas (art. 2105, inc. f)], p. 484.— g) Normas de acceso y circulación (art. 2105, inc. g)], p. 484.— h) Constitución y funcionamiento de los órganos de administración (art. 2105, inc. h)], p. 484.— 741. Habilitación municipal. Efectos, p. 485.	
3.— <i>Administración.....</i>	485
742. Administración del cementerio privado, p. 485.— 743. Deberes del administrador, p. 485.	
4.— <i>Derecho de sepultura.....</i>	486
744. Caracterización del derecho de sepultura, p. 486.— 745. Quid de la comunión del derecho real de sepultura. Procedencia de la acción de partición, p. 487.— 746. Adquisición del derecho real de sepultura, p. 488.— 747. Quid de la prescripción adquisitiva de las sepulturas, p. 488.— 748. Facultades del titular del derecho de sepultura, p. 489.— 749. Deberes del titular, p. 490.— 750. La inembargabilidad relativa de las parcelas destinadas a sepultura, p. 490.— 751. Relación de consumo, p. 491.— 752. Poder de policía mortuoria, p. 491.	

CAPÍTULO XIII**TIEMPO COMPARTIDO**

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

- A.— GENERALIDADES Y NATURALEZA JURÍDICA.....* 493
753. Definición, p. 493.— 754. Posibles objetos y destinos, p. 493.—
755. Génesis del instituto del tiempo compartido, p. 495.— 756. La ley 26.356, p. 495.— 757. Tipos de tiempo compartido, p. 496.—
758. Maneras de regularlo, p. 497.— 759. Naturaleza jurídica, p. 497.
- B.— CONSTITUCIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO.....* 501
760. Afectación del objeto, p. 501.— 761. Estado jurídico de los bienes a afectar, p. 502.— 762. Legitimación para afectar, p. 502.— 763. Inscripción del instrumento de afectación: efectos, p. 503.— 764. a) Efectos respecto del propietario y el emprendedor, p. 504.— 765. b) Oponibilidad de los derechos de los usuarios, p. 504.— 766. Situación de los bienes no registrables, p. 505.
- C.— SUJETOS EN EL TIEMPO COMPARTIDO.....* 505
767. Los sujetos desde el punto de vista del derecho real, p. 505.
- 1.— El emprendedor.....* 506
768. Concepto, p. 506.— 769. Deberes del emprendedor, p. 506.—
a) Establecer el régimen de utilización de las cosas y servicios (art. 2094, inc. a)], p. 506.— b) Supervisar al administrador (art. 2094, inc. a)], p. 506.— c) Llevar el registro de usuarios (art. 2094, inc. b)], p. 507.—
d) Garantizar el derecho de los usuarios (art. 2094, inc. c)], p. 507.—
e) Abonar gastos de las unidades no enajenadas (art. 2094, inc. d)], p. 508.— f) Cumplir las normas de policía (art. 2102), p. 508.
- 2.— El usuario de tiempo compartido.....* 508
770. Concepto, p. 508.— 771. Registración del derecho del usuario, p. 509.— 772. Deberes de los usuarios, p. 510.— a) Ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos (art. 2095, inc. a)], p. 510.— b) No impedir a otros usuarios que disfruten de los turnos que les correspondan (art. 2095, inc. a)], p. 510.—
c) Responder por los daños que provoquen (art. 2095, inc. b)], p. 510.—
d) Comunicar la cesión (art. 2095, inc. c)], p. 511.— e) Abonar las cuotas de expensas (art. 2095, inc. d)], p. 511.
- 3.— El administrador.....* 511
773. Cuestiones generales, p. 511.— 774. Deberes del administrador, p. 512.— a) Conservar el establecimiento en su conjunto (art. 2097, inc. a)], p. 512.— b) Conciliar los derechos de los usuarios (art. 2097, inc. b)], p. 512.— c) Verificar las infracciones (art. 2097, inc. c)], p. 512.—
d) Interponer recursos administrativos y acciones judiciales (art. 2097, inc. d)], p. 512.— e) Llevar los libros de contabilidad y confeccionar y ejecutar el presupuesto (art. 2097, incs. e) y f)], p. 513.— f) Cobrar a los usuarios (art. 2097, inc. g)], p. 513.— g) Rendición de cuentas (art. 2097, inc. h)], p. 513.— h) Entrega de documentación y fondos (art. 2097, inc. i)], p. 513.— i) Pauta de comportamiento del administrador (art. 2097, inc. j)], p. 514.

<i>D.</i> — <i>EXTINCIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO</i>	514
775. Los supuestos legales, p. 514.— a) Vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación (art. 2099, inc. a)], p. 514.— b) Ausencia de contratos con usuarios vigentes (art. 2099, inc. b)], p. 514.— c) Destrucción o vetustez (art. 2099, inc. c)], p. 514.	

CAPÍTULO XIV

SUPERFICIE

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— <i>CONCEPTOS GENERALES</i>	515
776. Definición, p. 515.— 777. Antecedentes históricos, p. 516.— 778. Evolución legislativa en la Argentina, p. 516.— 779. Función económica del derecho de superficie, p. 518.— 780. Ubicación metodológica, p. 519.— 781. Los caracteres de la superficie, p. 519.— a) Derecho real autónomo, p. 519.— b) Amplitud de destinos, p. 519.— c) Derecho real inmobiliario, p. 520.— d) Derecho real temporario, p. 520.— 782. Naturaleza jurídica: ¿derecho real sobre cosa propia o ajena?, p. 520.— a) El derecho real de superficie es mixto, p. 521.— b) El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa propia (minoritario, 4 votos), p. 521.— c) El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa ajena (minoritario, 3 votos), p. 522.— 783. d) Nuestra opinión: se trata de un derecho mixto en el régimen del Código, p. 522.— 784. Los dos planos del derecho de superficie, p. 523.— a) Derecho a edificar, plantar o forestar, p. 523.— b) Propiedad superficiaria, p. 523.	
§ 2.— <i>CONSTITUCIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA SUPERFICIE</i>	524
785. Legitimación para constituir superficie, p. 524.— 786. a) Dominio, p. 524.— 787. b) Condominio, p. 524.— 788. c) Propiedad horizontal, p. 525.— 1) Sobre la unidad funcional, p. 525.— 2) Sobre el inmueble común en propiedad horizontal, p. 525.— 789. Emplazamiento, p. 526.— 790. Adquisición, p. 527.— a) Contrato, p. 527.— b) Usucapión, p. 527.— c) Otras posibles formas de constitución, p. 528.— 1) Acto de última voluntad, p. 528.— 2) Constitución forzada, p. 528.— 3) Partición judicial, p. 528.— 791. Plazo máximo, p. 528.	
§ 3.— <i>DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO</i>	529
<i>A.</i> — <i>DERECHOS</i>	529
792. Facultades materiales, p. 529.— 793. Derechos del superficiario: disposición jurídica, p. 530.— 794. a) Transmitir el derecho de superficie, p. 530.— 795. b) Constituir derechos reales de uso y goce, p. 531.— 796. c) Derechos reales de garantía, p. 532.— 1) Hipoteca, p. 532.— 2) Anticresis, p. 532.— 797. d) Constitución de propiedad horizontal sobre la propiedad superficiaria, p. 532.— 798. e) Constitución de derechos personales, p. 533.— 799. f) Constitución de propiedad horizontal sobre la propiedad separada, p. 533.— 800. g) Acciones posesorias y reales, p. 534.	

<i>B.</i> — <i>OBLIGACIONES</i>	534
801. Obligaciones del superficiario, p. 534.— a) Pago del precio, p. 534.— b) Tributos que recaen sobre el terreno y sobre la propiedad superficiaria, p. 535.— 802. Consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligaciones del superficiario: pacto comisorio, p. 535.— 803. La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario, p. 535.— 804. Persistencia de las obligaciones del superficiario, p. 536.	
§ 4.— <i>FACULTADES Y DEBERES DEL CONSTITUYENTE</i>	536
<i>A.</i> — <i>DERECHOS DEL CONSTITUYENTE</i>	536
805. Disposición jurídica, p. 536.— 806. Facultades materiales, p. 536.	
<i>B.</i> — <i>DEBERES DEL CONSTITUYENTE</i>	537
807. Prohibición de perturbar los derechos del superficiario, p. 537.	
§ 5.— <i>EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE</i>	537
808. Introducción, p. 537.	
<i>A.</i> — <i>EXTINCIÓN DEL DERECHO DE CONSTRUIR, PLANTAR O FORESTAR</i>	537
809. Destrucción del objeto, p. 537.— 810. No ejercicio de la facultad de reconstruir, replantar o reforestar dentro del plazo legal, p. 538.— 811. Renuncia expresa, p. 538.— 812. Vencimiento del plazo, p. 538.— 813. Cumplimiento de una condición resolutoria pactada, p. 538.— 814. Consolidación, p. 538.— 815. No uso durante diez años para el derecho de construir y de cinco para el de plantar o forestar, p. 539.	
<i>B.</i> — <i>EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD SUPERFICLARIA</i>	539
816. Causales no previstas expresamente, p. 539.— 817. Causal específica: destrucción de la propiedad superficiaria, p. 539.	
<i>C.</i> — <i>EFFECTOS DE LA EXTINCIÓN</i>	540
818. Restablecimiento del principio de accesión, p. 540.— 819. Situación de los derechos reales y personales constituidos, p. 541.— a) Extinción por cumplimiento del plazo convencional o legal, p. 541.— b) Ante otras causales: subsistencia de los derechos constituidos, p. 541.— 820. Obligación de indemnizar, p. 542.	

CAPÍTULO XV

USUFRUCTO

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ I.— <i>CONCEPTO Y NOCIONES GENERALES</i>	543
821. Definición, p. 543.— a) Es un derecho real, p. 543.— b) Derecho real limitado de goce sobre cosa ajena, p. 544.— c) Derecho real sobre cosa ajena, p. 544.— d) Derecho real temporal, p. 544.— e) Es intransmisible por causa de muerte, p. 544.— f) Prohibición de alterar la sustancia, p. 545.— 822. Distinción con otros derechos, p. 546.— a) Con el dominio, p. 546.— b) Con la locación, p. 546.— 823. Cuasiusufructo: supresión del cuasiusufructo, p. 547.	

§ 2.— CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO	548
<i>A.— MODOS DE CONSTITUCIÓN</i>	548
824. Usufructo convencional, p. 548.— 825. Por disposición de última voluntad, p. 549.— 826. Usufructo nacido por prescripción, p. 549.— 827. Prohibición de usufructo judicial, p. 550.— 828. Inexistencia del usufructo legal, p. 550.	
<i>B.— LEGITIMACIÓN</i>	550
829. El titular del derecho de dominio (art. 2131), p. 550.— 830. El titular del derecho de propiedad horizontal (art. 2131), p. 551.— 831. El superficiario (art. 2131), p. 551.— 832. Los comuneros del objeto sobre el que puede recaer (art. 2131), p. 551.— 833. Quid del derecho del usuario de tiempo compartido, p. 552.	
<i>C.— OBJETO SOBRE EL QUE PUEDE RECAER EL USUFRUCTO</i>	552
834. Principio general, p. 552.— 835. a) Una cosa no fungible (art. 2130, inc. a)], p. 553.— 836. b) Un derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé (art. 2130, inc. b)], p. 553.— 1) Usufructo sobre derechos reales, p. 554.— 2) Usufructo sobre créditos, p. 555.— 3) Usufructo sobre otros bienes, p. 555.— 4) Una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales (art. 2130, inc. c)], p. 556.— 5) El todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario (art. 2130, inc. d)], p. 557.	
<i>D.— FORMAS DE CONSTITUCIÓN</i>	557
837. Constitución por acto entre vivos, p. 557.— 838. <i>Mortis causa</i> , p. 557.— 839. Presunción de onerosidad según el origen del usufructo, p. 558.— 840. Prohibición de constitución sucesiva, p. 558.— 841. Derecho de acrecer, p. 558.— 842. Caso de varios usufructuarios, pero sobre partes materiales distintas, p. 559.— 843. Modalidades a las que puede sujetarse el usufructo, p. 559.	
<i>E.— LOS SUJETOS DEL USUFRUCTO</i>	560
844. Nudo propietario, p. 560.— 845. Usufructuario, p. 560.	
§ 3.— DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO	561
<i>A.— DERECHOS</i>	561
846. Enumeración, p. 561.	
1.— <i>Uso y goce de la cosa (facultades materiales)</i>	561
847. Principio general: amplitud, p. 561.— 848. Frutos, p. 561.— 849. El caso de los conjuntos de animales, p. 562.— 850. Los productos, p. 562.— 851. El caso de los productos de las minas y canteras, p. 562.— 852. Acrecentamientos, p. 563.— 853. Mejoras facultativas, p. 563.	
2.— <i>Facultades propiamente jurídicas</i>	564
854. Transmitir el usufructo, p. 564.— 855. Correlativo derecho de los acreedores a ejecutar el usufructo, p. 565.— 856. Derecho de abandono, p. 566.— 857. Constitución de derechos reales, p. 566.— a) Servidumbre, p. 566.— b) Uso y habitación, p. 567.— c) Anticresis,	

p. 567.— d) Derechos personales, p. 567.— 858. Poderes de administración, p. 568.	
3.— <i>Acciones que puede ejercer</i>	568
859. Principio general, p. 568.	
B.— <i>OBLIGACIONES</i>	568
1.— <i>Obligaciones anteriores al momento de entrar en posesión de los bienes</i>	568
860. Enumeración, p. 568.— 861. Deber de realizar inventario y determinar el estado del objeto, p. 569.— 862. El inventario en la constitución por acto entre vivos, p. 569.— 863. El inventario en la constitución por testamento, p. 570.— 864. Subsistencia del derecho a exigir o realizar inventario, p. 571.— 865. Gastos del inventario, p. 571.— 866. Garantía suficiente, p. 572.— 867. Consecuencias del no otorgamiento de la garantía, p. 572.	
2.— <i>Deberes posteriores al momento de entrar en posesión de la cosa</i>	573
868. Usar la cosa conforme a su destino, p. 573.— 869. Restitución, p. 573.— 870. Guarda y conservación de la cosa, p. 574.— 871. Comunicación de las perturbaciones, p. 574.— 872. Obligación de hacer mejoras, p. 575.— a) Mejoras de mero mantenimiento, necesarias y originadas en la culpa del usufructuario, p. 575.— b) Mejoras excluidas, p. 575.— 1) Originadas en caso fortuito y en vetustez, p. 575.— 2) Mejoras anteriores a la constitución del usufructo, p. 576.— 873. Obligación de pagar impuestos, tasas y contribuciones, p. 576.— 874. Obligación al pago de expensas, p. 577.	
§ 4.— <i>DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO</i>	577
A.— <i>DERECHOS DEL NUDO PROPIETARIO</i>	577
875. Disposición jurídica, p. 577.— 876. Disposición material, p. 578.— 877. Hacer respetar el <i>salva rerum substantia</i> , p. 579.	
B.— <i>DEBERES DEL NUDO PROPIETARIO</i>	579
878. Obligaciones antes de la constitución del usufructo, p. 579.— 879. Luego de la constitución del usufructo, p. 579.	
§ 5.— <i>EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO</i>	580
A.— <i>CAUSALES</i>	580
880. Modos generales y especiales, p. 580.— 881. Causas comunes de extinción, p. 580.— a) Destrucción total de la cosa, p. 580.— b) Abandono, p. 580.— c) Consolidación, p. 581.— d) Cumplimiento del plazo o de la condición, p. 581.— 882. Medios especiales de extinción del usufructo, p. 582.— a) Muerte del usufructuario, p. 582.— b) Extinción de la persona jurídica usufructuaria, p. 582.— c) El no uso, p. 583.— 883. d) Uso abusivo y alteración de sustancia, p. 583.	
B.— <i>EFFECTO DE LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO</i>	584
884. Efectos generales de la extinción, p. 584.— 885. Quid de la locación de cosas ante la extinción, p. 585.— 886. Quid de la extinción de derechos constituidos a favor de terceros en el caso de consolidación,	

p. 585.— 887. Casos de cesión de usufructo, p. 586.— 888. Solución especial para el caso del usufructo sobre un conjunto de animales, p. 586.

CAPÍTULO XVI

Uso

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

889. Concepto, p. 587.— 890. Titular, p. 588.— 891. Objeto, p. 588.— 892. Naturaleza jurídica, p. 588.— 893. Limitaciones legales a los derechos del usuario, p. 588.— 894. Derechos de los acreedores del usuario: limitación, p. 589.

CAPÍTULO XVII

DERECHO REAL DE HABITACIÓN

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

895. Concepto, p. 591.— 896. Titular, p. 591.— 897. Objeto, p. 591.— 898. Normas supletorias, p. 592.— 899. Límites, p. 592.— a) Constitución a favor solo de persona humana, p. 592.— b) Intransmisibilidad del derecho, p. 592.— c) Inejecutabilidad, p. 592.— d) Prohibición de constituir derechos personales o reales, p. 593.

CAPÍTULO XVIII

DERECHO REAL DE SERVIDUMBRES

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ I.— NOCIONES GENERALES..... 595

900. Concepto, p. 595.— 901. Fundo dominante y sirviente, p. 595.— 902. La utilidad, p. 596.— 903. Caracteres, p. 596.— a) Derecho real, p. 597.— b) Derecho real sobre cosa ajena. Quid del condominio, p. 597.— c) Derecho real de goce o disfrute, p. 597.— d) Derecho real inmobiliario, p. 598.— e) Son unilaterales, p. 598.— f) Importan un deber, p. 598.— 904. ¿Se ejercen las servidumbres por la posesión?, p. 598.— 905. Objeto, p. 599.— 906. Clasificación de las servidumbres, p. 599.— a) Servidumbres positivas y negativas, p. 599.— b) Servidumbres reales y personales, p. 599.— c) Servidumbres nominadas e innominadas, p. 600.— d) Continuas y discontinuas, p. 600.— e) Aparentes y no aparentes, p. 601.— f) Servidumbres voluntarias y coactivas, p. 602.— 907. Servidumbres reales: caracteres, p. 602.— a) Tendencia a la perpetuidad, p. 602.— b) Utilidad para el fundo dominante, p. 602.— c) Posibilidad de los predios de aprovechar la ventaja, p. 602.— d) Inherencia, p. 602.— e) Indivisibilidad, p. 603.— 908. Servidumbres personales: caracteres, p. 603.— a) Temporalidad, p. 604.— b) Utilidad para el titular del fundo, p. 604.— c) No inherencia al inmueble dominante en la faz activa, p. 604.

§ 2.— CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	605
<i>A.— MODOS DE CONSTITUCIÓN</i>	605
909. Constitución por contrato, p. 605.— 910. Constitución por disposición de última voluntad, p. 606.— 911. Usucapión, p. 606.— 912. Por disposición de la ley: servidumbres forzosas, p. 607.— 913. Prohibición de constitución judicial, p. 608.— 914. Modos suprimidos de constitución de servidumbre, p. 608.— a) Constitución por destino del padre de familia, p. 608.— b) Servidumbre que revive, p. 609.— 915. Condición, plazo, cargo, p. 610.— 916. Transmisibilidad, p. 610.	
<i>B.— PERSONAS QUE PUEDEN ESTABLECER O ADQUIRIR SERVIDUMBRES</i>	611
917. Legitimación para gravar el inmueble con servidumbre, p. 611.— 918. Personas legitimadas para adquirir servidumbres, p. 611.— 919. Caso de la servidumbre personal a favor de varios titulares, p. 612.	
§ 3.— DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL FUNDO DOMINANTE	613
<i>A.— EXTENSIÓN Y EJERCICIO DE LAS SERVIDUMBRES</i>	613
920. Inclusión de las servidumbres accesorias, p. 613.— 921. Ejercicio, p. 613.	
<i>B.— FACULTADES Y DEBERES DEL TITULAR DEL FUNDO DOMINANTE</i>	614
922. Posibilidad del titular dominante de constituir derechos personales, p. 614.— 923. Derecho a realizar trabajos en el fundo sirviente, p. 614.— a) Mejoras necesarias, p. 614.— b) Gastos que insumen los trabajos para el ejercicio y conservación de la servidumbre, p. 614.— 924. Derecho a reclamar por actos contrarios al ejercicio de la servidumbre, p. 615.— 925. Deber de comunicación de perturbaciones, p. 615.— 926. Inejecutabilidad de la servidumbre, p. 615.	
<i>C.— DEFENSA DE LAS SERVIDUMBRES</i>	616
927. Principio general, p. 616.	
§ 4.— DEBERES Y DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL FUNDO SIRVIENTE	616
<i>A.— DEBERES</i>	616
928. Aclaración previa, p. 616.— 929. Prohibición de turbación, p. 616.	
<i>B.— DERECHOS</i>	617
930. Disposición jurídica y material, p. 617.— 931. Constitución y ejercicio con el menor menoscabo, p. 617.	
<i>C.— ACCIONES EN DEFENSA DEL PREDIO SIRVIENTE</i>	618
932. Distintas acciones, p. 618.	
§ 5.— EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	618
933. Causas generales y especiales de extinción, p. 618.— 934. Extinción por pérdida absoluta de utilidad, p. 618.— 935. Extinción por el no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón, p. 618.— 936. Servidumbre personal: muerte del titular del fundo dominante o extinción de la persona jurídica, p. 620.— 937. Efectos de la extinción, p. 620.	

§ 6.— DE CIERTAS SERVIDUMBRES EN PARTICULAR.....	620
938. Servidumbres nominadas, p. 620.	
A.— <i>SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO</i>	621
939. Concepto, p. 621.	
1.— <i>Servidumbre coactiva</i>	621
940. Nociones generales, p. 621.— 941. ¿Qué se entiende por falta de comunicación suficiente?, p. 622.— 942. Personas que pueden exigir que se establezca esta servidumbre, p. 622.— 943. Fondo dominante, p. 622.— 944. Diversos linderos que podrían soportar la servidumbre, p. 623.— 945. Resarcimiento, p. 624.	
2.— <i>Servidumbre no coactiva</i>	624
946. Servidumbre de tránsito no coactiva o sin encerramiento, p. 624.	
B.— <i>SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO</i>	625
947. Concepto, p. 625.— 948. Servidumbre legal, forzosa o coactiva de acueducto, p. 625.— a) Cuando resulta necesaria para la explotación económica establecida en el inmueble dominante, p. 625.— b) Cuando resulta necesaria para la población, p. 626.— 949. Indemnización, p. 626.	
C.— <i>SERVIDUMBRE DE RECIBIR AGUA EXTRAÍDA O DEGRADADA ARTIFICIALMENTE</i>	626
950. Concepto, p. 626.	
§ 7.— BREVES NOCIONES SOBRE SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS.....	627
951. Concepto, p. 627.— 952. Servidumbres de la ley de ferrocarriles, p. 627.— 953. Servidumbres del Código de Minería, p. 627.— 954. Servidumbres del Código Aeronáutico, p. 628.	

CAPÍTULO XIX

DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN GENERAL

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— NOCIONES GENERALES	629
955. Garantías del crédito. Garantías genéricas y garantías especiales, p. 629.— 956. Garantías especiales: garantías personales y reales, p. 631.— 957. Breve noción histórica, p. 631.— 958. Derechos reales de garantía y garantías reales, p. 632.	
§ 2.— LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN EL CÓDIGO CIVIL.....	633
959. Derechos reales de garantía. Definición y metodología, p. 633.— 960. Créditos garantizables, p. 634.— 961. a) Créditos puros y simples, p. 634.— 962. b) Créditos condicionales, p. 634.— 963. c) Créditos a plazo, p. 635.— 964. d) Créditos con cargo, p. 635.— 965. e) Créditos eventuales, p. 636.— 966. f) Créditos en moneda extranjera, p. 637.— 967. g) Créditos que consisten en un dar, hacer o no hacer, p. 637.—	

968. Suficiente individualización del crédito, p. 637.— 969. Extensión de la garantía en cuanto al crédito, p. 637.— 970. Extensión de los privilegios, p. 638.	
§ 3.— CARACTERES DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA.....	638
971. Introducción, p. 638.	
<i>A.— CONVENCIONALIDAD</i>	639
972. Concepto, p. 639.	
<i>B.— ACCESORIEDAD</i>	640
973. Principio de accesoriedad, p. 640.— 974. Los derechos reales de garantía son intransmisibles sin el crédito, p. 640.— 975. Los derechos reales de garantía se extinguen con el principal, p. 641.— a) Principio general, p. 641.— b) El caso de la novación, p. 641.— c) Novación por la emisión de letras hipotecarias de la ley 24.441, p. 641.— d) La extinción de la garantía no afecta la existencia del crédito, p. 642.	
<i>C.— ESPECIALIDAD EN CUANTO AL CRÉDITO</i>	642
976. Principio de especialidad en cuanto al crédito, p. 642.— 977. El monto debe estimarse en dinero: operaciones en moneda extranjera, p. 643.— 978. Individualización del crédito, p. 647.	
<i>D.— PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN CUANTO AL OBJETO</i>	648
979. La especialidad del objeto, p. 648.— 980. Extensión en cuanto al objeto, p. 648.— 981. a) Accesorios físicamente unidos a la cosa, p. 649.— 982. b) Las mejoras, p. 649.— 983. c) Rentas debidas, p. 650.— 984. Supuestos excluidos del objeto, p. 650.— a) Las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario, p. 650.— b) En la hipoteca, los bienes físicamente unidos a la cosa que están gravados con prenda o son de propiedad de terceros (art. 2192, inc. a)), p. 650.— c) Los bienes que posteriormente se unen físicamente a la cosa (art. 2192, inc. b)), p. 651.— 985. Subrogación real, p. 651.— 986. Extinción parcial del objeto, p. 652.— 987. Defectos en la especialidad en cuanto al objeto o al crédito, p. 652.	
<i>E.— PRINCIPIO DE INDIVISIBILIDAD</i>	652
988. Indivisibilidad: concepto, p. 652.— 989. Persecución de los bienes por parte del acreedor, p. 653.— 990. Excepciones a la indivisibilidad, p. 653.— a) Solicitud del titular del bien, p. 653.— b) Solicitud del acreedor, p. 654.— c) Otros legitimados, p. 654.	
§ 4.— FACULTADES DEL CONSTITUYENTE Y FACULTADES DEL ACREEDOR.....	655
<i>A.— FACULTADES DEL CONSTITUYENTE</i>	655
991. Principio general, p. 655.— 992. a) Hipoteca, p. 655.— 993. b) Anticresis, p. 655.— 994. c) Prenda, p. 656.— 995. Límites al derecho de propiedad, p. 656.	
<i>B.— FACULTADES DEL ACREEDOR</i>	657
1.— <i>Facultades anteriores a la exigibilidad de la deuda</i>	657
996. Facultades ante actos del deudor que disminuyan la garantía, p. 657.— a) Medidas conservatorias, p. 657.— b) Medidas restitutorias, p. 657.— c) Medidas ejecutorias, p. 657.— 997. Inoponibilidad	

de los actos que perjudican la garantía, p. 657.— 998. Facultades del acreedor en caso de que el bien sea subastado por un tercero, p. 658.

2.— *Facultades posteriores a la exigibilidad de la deuda*..... 659

999. Noción general, p. 659.— 1000. Prohibición del pacto comisorio, p. 659.— 1001. Responsabilidad del propietario deudor, p. 661.— a) Concepto de propietario deudor, p. 661.— b) Responsabilidad, p. 661.— 1002. Responsabilidad del propietario no deudor, p. 662.— a) Concepto de propietario no deudor, p. 662.— 1003. b) Esquema de la ejecución del propietario no deudor (art. 2200), p. 662.— 1004. c) Derecho al remanente por parte del propietario no deudor, p. 664.— 1005. d) Subrogación del propietario no deudor, p. 664.

§ 5.— EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA..... 664

1006. Extinción, p. 664.— 1007. Extinción por vía de consecuencia, p. 664.— 1008. Extinción por vía directa, p. 665.— 1009. a) Renuncia, p. 666.— 1010. b) Acuerdo común, p. 666.— 1011. c) Dominio revocable, p. 666.— 1012. d) Destrucción del objeto, p. 667.— 1013. e) Subasta judicial, p. 667.— 1014. f) Consolidación, p. 668.— 1015. Cancelación registral de la garantía real, p. 668.— a) Cancelación voluntaria, p. 668.— b) Cancelación judicial, p. 668.

CAPÍTULO XX

HIPOTECA

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— NOCIONES GENERALES 671

1016. Definición de hipoteca, p. 671.— 1017. a) Derecho real: naturaleza jurídica, p. 671.— 1018. b) Derecho real sobre cosa ajena de garantía, p. 672.— 1019. c) Recae sobre uno o más inmuebles individualizados, p. 672.— 1020. d) El o los inmuebles continúan en poder del constituyente, p. 673.— 1021. e) Otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado, p. 673.— 1022. Breve noticia histórica sobre la hipoteca, p. 674.

§ 2.— CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA 674

A.— *LEGITIMACIÓN*..... 674

1023. Legitimación para constituir hipoteca, p. 674.— 1024. a) Titular de derecho real de dominio, p. 675.— 1025. b) Titulares del derecho real de condominio, p. 675.— 1) Sobre toda la cosa o sobre una parte materialmente determinada de esta.— 2) Hipoteca sobre la parte indivisa.— 1026. c) Titulares del derecho real de propiedad horizontal, p. 675.— 1027. d) Conjuntos inmobiliarios, p. 676.— 1028. e) Superficie, p. 676.

B.— *FORMA*..... 676

1029. Forma del contrato de hipoteca, p. 676.— 1030. Promesa de hipoteca, p. 677.— 1031. Quid de la aplicación del art. 1017, inc. a), segunda parte, p. 677.

<i>C.</i> — <i>DISPOSICIONES PARTICULARES EN CUANTO AL OBJETO</i>	678
1032. Especialidad de la hipoteca en cuanto al objeto, p. 678.	
<i>D.</i> — <i>INSCRIPCIÓN REGISTRAL</i>	678
1033. Inscripción de la hipoteca, p. 678.	
§ 3.— <i>CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA</i>	678
1034. Extinción y cancelación de hipoteca. Distinción, p. 678.—	
1035. Plazo legal de inscripción, p. 679.— 1036. Reinscripción, p. 679.	
§ 4.— <i>REGÍMENES DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA</i>	679
1037. Noción general, p. 679.— 1038. Ejecución judicial de la hipoteca, p. 680.— 1039. a) Naturaleza, p. 680.— 1040. b) Excepciones admisibles, p. 680.— 1041. Inadmisibilidad de la renuncia a oponer excepciones, p. 681.— 1042. c) Informe sobre las condiciones del inmueble hipotecado, p. 681.— 1043. d) Tercer adquirente del inmueble, p. 681.— 1044. Convenciones sobre ejecución de hipoteca, p. 681.— a) Principio general, p. 681.— b) La ejecución de la ley 24.441, p. 682.	
§ 5.— <i>LETRAS HIPOTECARIAS</i>	684
1045. Aproximación, p. 684.— 1046. Naturaleza jurídica, p. 685.— 1047. Requisitos formales, p. 686.— 1048. Transmisión de las letras, p. 686.— 1049. Cuestiones relativas al pago, p. 686.— 1050. Letras escriturales, p. 686.— 1051. Registración de las letras escriturales, p. 687.— 1052. Particularidades de la ejecución de la letra hipotecaria, p. 689.— a) Letras hipotecarias cartulares, p. 689.— b) Letras hipotecarias escriturales, p. 689.— 1053. Prescripción de las acciones y cancelación de las letras y de la hipoteca, p. 690.	

CAPÍTULO XXI

ANTICRESIS

§ 1.— <i>NOCIONES GENERALES</i>	693
1054. Concepto, p. 693.— 1055. a) Derecho real de garantía, p. 693.— 1056. b) Recae sobre cosas registrables individualizadas, p. 694.— 1057. c) Entrega de la posesión con autorización de percibir los frutos, p. 694.— 1058. d) Imputación a la deuda y créditos garantizables, p. 694.— 1059. e) Quid de la anticresis compensatoria, p. 695.— 1060. Origen y antecedentes históricos, p. 695.— 1061. Desuso e inconvenientes de la anticresis, p. 696.	
§ 2.— <i>CONSTITUCIÓN DE LA ANTICRESIS</i>	696
1062. Legitimación para constituir anticresis, p. 696.— a) Titular del derecho real de dominio, p. 697.— b) Titulares de derecho real de condominio, p. 697.— c) Titulares de conjuntos inmobiliarios, p. 697.— d) Titulares de derecho real de superficie, p. 697.— e) Titular del derecho real de usufructo, p. 697.— 1063. Forma, p. 698.— 1064. Duración del derecho real de anticresis, p. 698.— 1065. Inscripción registral, p. 699.	
§ 3.— <i>DERECHOS Y DEBERES DEL ACREEDOR ANTICRESISTA</i>	699

<i>A.— DERECHOS DEL ACREEDOR ANTICRESISTA.....</i>	699
1066. Usar la cosa y percibir los frutos (art. 2215), p. 699.— 1067. Explotar la cosa personalmente o darla en arrendamiento (art. 2216), p. 700.— 1068. Habitar o usar la cosa a título personal (art. 2216), p. 700.— 1069. Derecho a entablar defensas de la relación de poder y del derecho real, p. 700.— 1070. Derecho de retención del poseedor (acreedor anticresista o tercero designado por las partes), p. 700.— 1071. Derecho al reembolso de gastos, p. 701.— 1072. Ejecución de la deuda, p. 701.— 1073. Privilegio, p. 702.	
<i>B.— DEBERES DEL ACREEDOR.....</i>	703
1074. Dar cuenta al deudor (art. 2215) y administrar conforme las reglas del mandato (art. 2216), p. 703.— 1075. Conservar la cosa (art. 2216), p. 703.— 1076. No modificar el destino (art. 2216), p. 703.— 1077. Responder por los daños ocasionados, p. 703.— 1078. Deber de restitución de la cosa, p. 704.— 1079. Incumplimiento de los deberes del art. 2216: consecuencias, p. 704.	

CAPÍTULO XXII

PRENDA

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— NOCIONES GENERALES.....	705
1080. Concepto del derecho real de prenda, p. 705.— 1081. a) Derecho real de garantía, p. 706.— 1082. b) Recae sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados, p. 706.— 1083. c) Entrega de la posesión, p. 707.— 1084. Antecedentes históricos y nuevas formas de prenda, p. 708.	
§ 2.— CONSTITUCIÓN.....	708
1085. Legitimación, p. 708.— 1086. Contrato de prenda, p. 709.— 1087. Tradición, p. 709.— 1088. Prendas sucesivas, p. 710.— 1089. Prenda de cosa ajena, p. 711.	
§ 3.— DERECHOS Y DEBERES DEL ACREEDOR PRENDARIO	711
<i>A.— DEBERES DEL ACREEDOR PRENDARIO.....</i>	711
1090. No usar la cosa, p. 711.— 1091. Conservar la cosa, p. 712.— 1092. Derecho-deber de percibir frutos: prenda anticrética, p. 713.	
<i>B.— DERECHOS DEL ACREEDOR PRENDARIO</i>	713
1093. Derecho a poseer la cosa, p. 713.— 1094. Derecho a ejecutar el bien prendado, p. 714.— 1095. a) Venta en subasta pública, p. 714.— 1096. b) Venta de títulos u otros bienes negociables, p. 715.— 1097. c) Modos de ejecución que requieren de pactos expresos, p. 715.— 1) El pacto marciano, p. 715.— 2) Ejecución por procedimiento especial, p. 716.— 3) Opciones de ejecución para el acreedor, p. 716.— 1098. Posibilidad del acreedor de adquirir la cosa, p. 716.— 1099. Rendición de cuentas, p. 716.	

§ 4.— DISTINTOS SUPUESTOS DE VENTA DEL BIEN PRENDADO	717
1100. Los casos, p. 717.— 1101. a) Venta a instancia del constituyente, p. 717.— 1102. b) Solicitud de venta anticipada de la cosa gravada, p. 717.— 1103. c) Sustitución de la cosa empeñada, p. 718.— 1104. d) Venta de la cosa gravada por otros acreedores, p. 718.	
§ 5.— PRENDA DE CRÉDITOS	718
1105. Objeto del derecho, p. 718.— 1106. Créditos pasibles de ser pignorados, p. 718.— a) Constar por escrito, p. 719.— b) Debe tratarse de un crédito que puede ser cedido, p. 719.— 1107. Constitución de la prenda de créditos, p. 719.— 1108. Deber del acreedor prendario de conservar y cobrar el crédito, p. 719.— 1109. Crédito que depende de una opción o declaración del constituyente, p. 720.— 1110. Incumplimiento del deudor prendario, p. 720.— 1111. Consecuencias de la extinción de la prenda de créditos, p. 721.	

CAPÍTULO XXIII

PRENDA CON REGISTRO

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— NOCIONES GENERALES.....	723
1112. Metodología, p. 723.— 1113. Concepto, p. 723.— a) Se trata de un derecho real de garantía, p. 724.— b) Se puede constituir para asegurar el cumplimiento de cualquier clase de obligación, p. 724.— c) Recae —en principio— sobre cosas muebles, p. 724.— d) El bien prendado queda en poder del constituyente, p. 724.— e) El constituyente puede ser un deudor o un tercero, p. 724.— 1114. Caracteres del derecho real de prenda con registro, p. 725.	
§ 2.— CONSTITUCIÓN.....	725
A.— <i>CONTRATO DE PRENDA</i>	725
1115. Contrato constitutivo, p. 725.— 1116. a) Accesorio, p. 725.— 1117. b) Formal, p. 726.— 1118. c) Es un contrato oneroso, p. 726.— 1119. Contenido del contrato, p. 726.— 1120. Contenidos comunes a prenda fija y flotante, p. 727.— 1121. Requisito específico para la prenda fija: individualización de los bienes prendados, p. 727.— 1122. Requisito específico para la prenda flotante, p. 728.	
B.— <i>LEGITIMADOS</i>	728
1123. Personas que pueden ser titulares del derecho real de prenda con registro, p. 728.	
C.— <i>OBJETO SOBRE EL QUE RECAE LA PRENDA CON REGISTRO</i>	728
1124. Objeto de la prenda fija, p. 728.— a) Las cosas muebles, p. 729.— 1125. b) Los frutos o productos aunque estén pendientes o se encuentren en pie (art. 10), p. 729.— 1126. c) Fondo de comercio, p. 729.— 1127. d) Bienes que no son cosas, p. 730.— 1128. Objeto de la prenda flotante, p. 730.— 1129. Constitución sucesiva de prendas sobre un mismo objeto, p. 731.— 1130. Publicidad, p. 732.— 1131. Caducidad de la inscripción, p. 733.— 1132. Cancelación de inscripción, p. 734.—	

	a) Cuando así lo disponga una resolución judicial, p. 734.— b) Soli- citud del acreedor o del constituyente, p. 735.— c) Cancelación por consignación, p. 735.	
§ 3.—	DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO	736
	<i>A.— DERECHOS DEL PROPIETARIO.....</i>	736
	1133. Derechos del propietario, p. 736.— 1134. Derecho a industria- lizar los bienes prendados, p. 736.— 1135. Derecho a usar las cosas prendadas conforme su destino, p. 736.— 1136. ¿Puede constituir der- echos reales o personales que impliquen que el corpus sea detentado por un tercero?, p. 737.— 1137. Derecho a enajenar la cosa, p. 737.— 1138. Venta de frutos o productos, p. 737.	
	<i>B.— DEBERES DEL PROPIETARIO.....</i>	738
	1139. Enumeración, p. 738.	
§ 4.—	DERECHOS DEL ACREEDOR PRENDARIO	739
	1140. Fiscalización, p. 739.— 1141. Secuestro, p. 739.— 1142. Nego- ciabilidad del derecho del acreedor, p. 739.— 1143. Derecho de perse- cución, p. 740.	
§ 5.—	DERECHOS DEL ACREEDOR PRENDARIO: EJECUCIÓN	744
	<i>A.— CONCEPTOS GENERALES.....</i>	744
	1144. Ejecución de la prenda, p. 744.— 1145. Prohibiciones, p. 744.— 1146. a) Imposibilidad de apropiación de la cosa por el acreedor, p. 744.— 1147. b) Veda de la renuncia a los trámites de ejecución, p. 745.— 1148. c) Bienes inembargables, p. 745.	
	<i>B.— EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL</i>	746
	1149. Procedimiento. Legitimación. Otras cuestiones, p. 746.	
	<i>C.— EJECUCIÓN JUDICIAL.....</i>	748
	1150. Título ejecutivo, p. 748.— 1151. Legitimación activa, p. 748.— 1152. Legitimación pasiva, p. 749.— a) El deudor, p. 749.— b) Pro- pietario deudor: tercer adquirente, p. 750.— c) El propietario no deudor, p. 750.— d) Situación del deudor que ha enajenado el bien prendado, p. 750.— e) Codeudores y fiadores, p. 750.— 1153. Juez competente, p. 751.— 1154. a) Competencia en caso de fallecimiento del deudor de la prenda, p. 751.— 1155. b) Competencia en caso de concurso o quiebra del deudor, p. 752.— 1156. c) Competencia en caso de consumidores, p. 753.— 1157. Trámite, p. 753.— 1158. Deman- da, p. 754.— 1159. Embargo, p. 754.— 1160. Citación de remate, p. 754.— 1161. Excepciones oponibles, p. 754.— 1162. Trámite de las excepciones, p. 756.— 1163. Diligenciamiento de prueba, p. 757.— 1164. Sentencia, p. 757.— 1165. Apelación, p. 758.— 1166. Subasta, p. 758.— a) En el proceso prendario, p. 758.— b) Subasta del bien prendado en otro proceso, p. 759.— 1167. Juicio ordinario posterior, p. 759.	

CAPÍTULO XXIV**OTRAS GARANTÍAS REALES**

NELSON G. A. COSSARI Y LEANDRO R. N. COSSARI

§ 1.— OTROS DERECHOS REALES DE GARANTÍA	761
1168. Otros derechos reales de garantía. Leyes especiales, p. 761.—	
1169. Hipoteca naval, p. 761.— 1170. Prenda naval, p. 762.—	
1171. Hipoteca aeronáutica, p. 762.— 1172. Warrant, p. 763.—	
1173. Debentures con garantía, p. 763.	
§ 2.— GARANTÍAS REALES QUE NO SON DERECHOS REALES.....	764
1174. Noción general: remisión, p. 764.— 1175. Fideicomiso en fun-	
ción de garantía, p. 764.— 1176. <i>Lease back</i> , p. 767.	

CAPÍTULO XXV**DEFENSA DE LAS RELACIONES REALES****ACCIONES POSESORIAS Y REALES**

ALEJANDRO BORDA

I. PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA Y ACCIONES POSESORIAS

§ 1.— FUNDAMENTO DE LA PROTECCIÓN POSESORIA	771
1177. Distintos fundamentos, p. 771.	
§ 2.— DEFENSA EXTRAJUDICIAL DE LAS RELACIONES REALES	772
1178. Principio, p. 772.— 1179. Condiciones de ejercicio, p. 773.—	
1180. Legitimados activos, p. 774.	
§ 3.— DE LAS ACCIONES POSESORIAS EN GENERAL	775
A.— ACCIONES POSESORIAS E INTERDICTOS: SU RELACIÓN.....	775
1181. La cuestión, p. 775.	
B.— ASPECTOS GENERALES DE LAS ACCIONES POSESORIAS.....	775
1182. ¿Son acciones reales o personales?, p. 775.— 1183. Objeto,	
p. 776.— 1184. Cosas cuya posesión da lugar a estas acciones,	
p. 777.— 1185. Quiénes pueden entablarlas, p. 777.— 1186. Contra	
quién se da la acción, p. 779.— 1187. ¿Proceden contra resoluciones	
administrativas?, p. 779.— 1188. ¿Proceden contra actos judiciales?,	
p. 779.— 1189. Juez competente, p. 780.— 1190. Procedimien-	
to, p. 780.— 1191. Prueba de la posesión; casos de duda, p. 780.—	
1192. Prescripción, p. 781.	
§ 4.— ACCIÓN DE DESPOJO	781
1193. Concepto, p. 781.— 1194. Quiénes tienen la acción y contra	
quienes, p. 782.— 1195. La posesión viciosa, p. 782.— 1196. La sen-	
tencia, p. 782.— 1197. El supuesto de la obra nueva que se comienza	
a hacer, p. 783.	

§ 5.— ACCIÓN DE MANTENER LA TENENCIA O POSESIÓN	783
1198. Concepto, p. 783.— 1199. La turbación por una amenaza fundada, p. 785.— 1200. Quiénes tienen la acción y contra quiénes, p. 785.— 1201. La sentencia, p. 785.— 1202. El supuesto de actos que anuncian una obra nueva, p. 786.— 1203. La conversión de la acción, p. 786.—	
II. ACCIONES REALES	
§ 1.— NOCIONES GENERALES.....	786
1204. Acciones reales y personales, p. 786.— 1205. Noción de acción real y tipos, p. 788.— 1206. Ámbito de aplicación de las acciones reales, p. 789.— 1207. Restablecimiento del derecho o indemnización del daño, p. 790.— 1208. Cuestiones procesales, p. 790.— 1209. Imprescriptibilidad de las acciones reales, p. 791.— 1210. Importancia de las acciones reales, p. 792.	
§ 2.— ACCIÓN REIVINDICATORIA	792
1211. Concepto, p. 792.	
A.— <i>PERSONAS QUE PUEDEN EJERCERLA</i>	793
1212. Principio general, p. 793.— 1213. Adquirente a quien no se hizo la tradición, p. 793.— 1214. Otros reivindicantes no titulares de derechos reales, p. 794.— 1215. Reivindicación por el condómino, p. 794.	
B.— <i>CONTRA QUIÉN SE DIRIGE</i>	795
1216. Principio, p. 795.— 1217. Reivindicación contra el heredero del poseedor, p. 796.— 1218. Reivindicación sin posesión ni tenencia de la cosa por el demandado, p. 796.— 1219. Reivindicación de un automotor hurtado o robado, p. 797.	
C.— <i>OBJETO DE LA ACCIÓN</i>	797
1220. Principio, p. 797.— 1221. Universalidad de hecho, p. 798.— 1222. Objetos que no son reivindicables, p. 798.— 1223. Extinción parcial de la cosa, p. 799.— 1224. El supuesto particular de los automotores no hurtados ni robados, p. 799.— 1225. El supuesto particular de los automotores hurtados o robados, p. 800.	
D.— <i>REIVINDICACIÓN DE INMUEBLES Y MUEBLES REGISTRABLES</i>	801
1226. Idea general del sistema del Código Civil y Comercial, p. 801.	
1.— <i>Reivindicación contra el despojante</i>	801
1227. Procedencia de la acción, p. 801.	
2.— <i>Reivindicación contra el adquirente que posee un título nulo</i>	802
1228. Sistema legal, p. 802.	
3.— <i>Reivindicación contra terceros adquirentes</i>	802
1229. Sistema del Código Civil y Comercial, p. 802.— 1230. a) Falsificación material del instrumento, p. 803.— 1231. b) Resolución, p. 803.— 1232. c) Revocación, p. 804.— 1233. d) Revocación del dominio fiduciario, p. 804.	

4.— <i>Derecho a reembolso</i>	805
1234. El derecho del reivindicado a ser reembolsado, p. 805.	
E.— <i>REIVINDICACIÓN DE COSAS MUEBLES NO REGISTRABLES</i>	805
1.— <i>Sistema del Código</i>	805
1235. Principio general, p. 805.— 1236. Prueba de los extremos en que se funda la reivindicación, p. 806.— 1237. Derecho del reivindicante, p. 807.	
2.— <i>Cosas hurtadas o perdidas</i>	807
1238. Principio general, p. 807.— 1239. Concepto de cosa hurtada o perdida, p. 808.— 1240. Casos en que el tercero reivindicado tiene derecho a resarcimiento, p. 808.	
3.— <i>Semovientes</i>	809
1241. Régimen legal, p. 809.	
F.— <i>LA PRUEBA EN EL JUICIO DE REIVINDICACIÓN</i>	809
1242. Planteo de la cuestión, p. 809.	
1.— <i>La prueba en la reivindicación de inmuebles</i>	810
1243. El problema, p. 810.— 1244. Distintos casos, p. 810.— 1245. Reivindicación por el Estado, p. 812.	
2.— <i>La prueba en la reivindicación de muebles registrables</i>	812
1246. Aclaraciones preliminares, p. 812.— 1247. El art. 2257, p. 813.	
3.— <i>La prueba en la reivindicación de muebles no registrables</i>	814
1248. La prueba en los muebles no registrables, p. 814.	
G.— <i>EFFECTOS DE LA SENTENCIA</i>	815
1249. Restitución de la cosa, p. 815.— 1250. Otros efectos, p. 815.— 1251. El supuesto de la cosa mueble registrable, p. 815.	
§ 3.— <i>ACCIÓN NEGATORIA</i>	816
1252. Concepto y ámbito de aplicación, p. 816.— 1253. Titulares de la acción, p. 817.— 1254. Contra quién se confiere, p. 817.— 1255. Prueba, p. 817.— 1256. Efectos, p. 818.	
§ 4.— <i>ACCIÓN CONFESORIA</i>	818
1257. Concepto y ámbito de aplicación, p. 818.— 1258. Quiénes tienen la acción, p. 818.— 1259. Contra quién se da la acción, p. 819.— 1260. Prueba, p. 819.— 1261. Efectos de la acción, p. 819.	
§ 5.— <i>ACCIÓN DE DESLINDE</i>	820
1262. Naturaleza de la acción de deslinde, p. 820.— 1263. Distinción con la reivindicatoria, p. 820.— 1264. Inmuebles a los que se aplica la acción de deslinde, p. 821.— 1265. Legitimación activa, p. 821.— 1266. Legitimación pasiva, p. 821.— 1267. Deslinde extrajudicial, p. 824.— 1268. Deslinde judicial, p. 822.— 1269. Gastos del deslinde, p. 823.— 1270. Efectos: reglas generales, p. 824.	

III. RELACIONES ENTRE LAS ACCIONES POSESORIAS Y LAS ACCIONES REALES

1271. Separación de acciones. Prohibición de acumulación. Ejercicio sucesivo, p. 824.— 1272. Suspensión de la acción real, p. 825.— 1273. Acciones por distintos hechos, p. 825.— 1274. Turbaciones y desampoderamientos recíprocos, p. 826.

CAPÍTULO XXVI

DERECHOS INTELECTUALES

1275. Observación metodológica, p. 827.

§ 1.— CONCEPTOS GENERALES	827
1276. Derechos intelectuales: su naturaleza, p. 827.— 1277. La naturaleza jurídica de los derechos intelectuales está controvertida, p. 828.— 1278. Obras protegidas, p. 831.— 1279. Software, p. 831.— 1280. Bases de datos, p. 831.— 1281. Fonogramas, p. 832.— 1282. Novedad de la obra, p. 832.— 1283. La inscripción en el Registro ¿es ineludible para la protección de los derechos intelectuales?, p. 832.— 1284. Discursos y conferencias, p. 833.— 1285. Artículos no firmados y colaboraciones anónimas, p. 834.— 1286. Colaboraciones firmadas, p. 834.— 1287. Cartas, p. 835.— 1288. Derecho de cita, p. 835.— 1289. Antologías y obras análogas, p. 836.— 1290. Recaudos de la cita, p. 836.— 1291. Plagio, p. 836.— 1292. Obras extranjeras, p. 836.— 1293. Retrato fotográfico, p. 837.	
§ 2.— TITULARIDAD DEL DERECHO	837
1294. Obra de autor único, p. 837.— 1295. La creación no es un acto de voluntad, p. 838.— 1296. ¿Pueden las personas jurídicas ser titulares de derechos de autor?, p. 838.— 1297. Fallecimiento del autor y régimen patrimonial del matrimonio, p. 838.— 1298. Obras en colaboración, p. 839.— 1299. a) Principio general, p. 840.— 1300. b) Composiciones musicales con palabras, p. 842.— 1301. c) Obras cinematográficas, p. 840.— 1302. d) Traducción, p. 841.— 1303. e) Adaptación, modificación, parodias, p. 841.— 1304. Intérpretes, p. 842.	
§ 3.— DERECHOS DEL TITULAR	842
1305. Principio general, p. 843.— 1306. Contrato de cesión de derechos, p. 843.— 1307. Supuesto de artes plásticas, p. 843.— 1308. Contrato de edición: remisión, p. 844.— 1309. Contrato de representación: remisión, p. 844.— 1310. Expropiación, p. 844.	
§ 4.— TÉRMINO DEL DERECHO	844
1311. Plazos legales, p. 844.— 1312. Propiedad intelectual de interpretaciones o ejecuciones, p. 845.— 1313. Obras fotográficas y cinematográficas, p. 846.— 1314. Efecto del vencimiento de los términos, p. 846.	

§ 5.— EL DERECHO MORAL.....	846
1315. Concepto y contenido, p. 846.— 1316. Relaciones entre el artista y el propietario de la obra, p. 848.— 1317. El derecho moral y los herederos del autor, p. 849.	
§ 6.— REGISTRO DE LOS DERECHOS INTELECTUALES	849
1318. El Registro Nacional de la Propiedad Intelectual: su organización, p. 850.— 1319. Registro de las obras, p. 850.— 1320. Efectos del registro, p. 851.— 1321. Acciones civiles, p. 851.— 1322. Protección penal, p. 852.— 1323. Acción pública, p. 853.	