

Índice general

Introducción	23
Capítulo I	
Alcances de las nuevas disposiciones generales	
§ 1. Nuevos ejes sobre el concepto de derecho real	29
a) Conceptos antecedentes	29
— Principio de libertad	31
b) El Código Civil y Comercial	31
1. La teoría general de los derechos reales	31
2. Concepto de derecho real	32
3. <i>Ius persequendi</i> y <i>preferendi</i>	33
4. Estructura	34
5. Las limitaciones	34
6. Enumeración de los derechos reales	36
§ 2. Nuevos ejes sobre los objetos posibles	37
a) Conceptos antecedentes	37
1. Publicidad de los derechos reales	41
2. Posesión y actos posesorios	44
b) El Código Civil y Comercial	45
1. Fuera de la concepción patrimonialista	45
2. Cosas y bienes	45
3. Bienes con relación a las personas	47
4. Marco del abuso de derecho	48
5. Extensión del objeto	49
6. Clasificaciones de derechos reales	49
7. La contracara de la oponibilidad	53
§ 3. Proyección en materia de derechos participados	55
— Algunas notas de los regímenes coparticipados. Características sobresalientes ..	56
1. Conjuntos inmobiliarios (arts. 2073 a 2086)	56
2. Tiempo compartido (arts. 2087 a 2102)	57
3. Cementerios privados (arts. 2103 a 2113)	57

§ 4. Nuevos perfiles en materia de transmisión de derechos reales	58
a) Conceptos antecedentes	58
1. Títulos de propiedad	58
2. Sobre el título y el modo suficiente	59
3. La tradición	61
4. La tradición de cosas inmuebles	61
5. La tradición para cosas muebles	62
6. La tradición para la adquisición de derechos reales que se ejercen por la posesión	62
7. Convalidación	63
b) El Código Civil y Comercial	63
1. Una consideración preliminar de carácter sustancial	63
2. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad	64
3. Teoría del título y el modo	65
4. <i>Traditio brevi manu. Constituto posesorio</i>	67
5. El primer uso como acto traditivo	68
6. La transmisión por causa de muerte	69
7. Convalidación en el CCCN	69
§ 5. Marco para las adquisiciones legales de derechos reales	69
a) Presentación	69
b) Los casos contemplados por el Código Civil y Comercial	71
1. Supuestos del art. 1894	71
2. Supuesto del art. 1895	72
§ 6. De la prescripción adquisitiva en el Código Civil y Comercial	73
a) Sobre cómo ha sido regulada la prescripción adquisitiva en el Código Civil y Comercial	74
b) De la suspensión de la prescripción	74
c) De la interrupción de la prescripción	75
d) Dispensa de la prescripción cumplida	76
e) Cláusula transitoria relativa a los plazos habidos	76
f) Sobre los derechos reales susceptibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva	77
g) Una polémica abierta	77
h) Los efectos de la sentencia de prescripción adquisitiva	77
i) Una precisión mayor en torno a la oponibilidad	78
j) Prescripción adquisitiva breve o corta	79
k) Contra quién se dirige la prescripción breve	79
l) Concepto de justo título	80
m) La buena fe como presupuesto autónomo de la prescripción breve	80
n) Plazos de la prescripción breve	80
ñ) Prescripción adquisitiva larga	81
o) Requisitos de la posesión	81
p) Acceso de posesiones en el Código Civil y Comercial	82
q) Normas procesales aplicables a la sentencia de prescripción adquisitiva	82
§ 7. Impactos en materia de universalidades de hecho	83
a) Conceptos antecedentes	83
1. Universalidades de hecho y de derecho. Noción de patrimonio	83
2. Posesión de una universalidad de hecho y de derecho	85

b) El Código Civil y Comercial	86
1. La regulación propuesta en el antecedente Proyecto de 1998	86
2. La relación de poder sobre universalidad de hecho	86
§ 8. Obligaciones, deberes y derechos en materia de relaciones de poder	87
a) Conceptos antecedentes	87
1. El sujeto indeterminado	87
2. Una cuestión de términos	88
3. Algunos casos en el Código Civil	88
4. Reenvío a las restricciones y límites al dominio	89
b) El Código Civil y Comercial	89
1. El orden propuesto por el CCCN sobre las obligaciones inherentes a la posesión	89
2. Obligaciones reales para poseedores y tenedores	89
3. La remisión a las limitaciones del dominio	90
4. El deber de restituir	90
5. Deber respecto de las medidas judiciales	91
6. Responsabilidad del sucesor particular de una obligación inherente a la posesión	91
§ 9. El abandono	92
a) El abandono como modo de extinción de los derechos reales	92
b) Conceptos antecedentes	92
1. El abandono en el Código Civil	92
2. Abandono de la parte indivisa	93
c) El Código Civil y Comercial	94
— El abandono a favor de determinadas personas	94

Capítulo II

La presentación de los derechos reales

§ 10. Necesidad de disposiciones generales	95
--	----

Capítulo III

Dominio

§ 11. Impacto sobre sus caracteres	97
a) Conceptos antecedentes	97
1. Concepto de dominio	97
2. Propiedad y dominio	97
3. Clasificación de dominio	98
4. Ejercicio regular	98
5. Dominio imperfecto	98
6. Carácter exclusivo	99
7. Facultad de exclusión	100
8. Extensión del dominio	100
b) El Código Civil y Comercial	101
1. Generalidades	101
2. Ejercicio regular	101

3. Presunción de perfección	102
4. Clasificación del dominio según sus caracteres	102
5. Carga de la prueba	104
6. Facultad de exclusión	104
7. La extensión del dominio según el art. 1945	104
§ 12. Estructura funcional y temporal	105
a) Explicación de este tópico	105
b) Conceptos antecedentes	105
1. Dominio fiduciario y revocable	105
2. Regulación específica del dominio fiduciario	106
3. Regulación específica del dominio revocable	109
4. Revocación del dominio	110
5. Facultades del titular del dominio revocable	111
6. Efectos de la resolución con relación a las cosas muebles	111
c) El Código Civil y Comercial	111
1. Supuestos de dominio revocable	112
2. Facultades del dueño de dominio revocable	113
3. Efectos de la revocación	114
4. La cuestión de la cosa registrable o no en el marco del dominio revocable	114
5. Readquisición del dominio	115
6. Una particularidad con motivo del derecho real de superficie	115
7. La suerte del dominio fiduciario	115
I. Consideraciones generales	116
II. Características del contrato de fideicomiso	116
III. Definición del dominio fiduciario	118
§ 13. Invasión del inmueble colindante	118
a) Conceptos antecedentes	118
b) El Código Civil y Comercial	120
1. Preliminar	120
2. Los antecedentes	120
3. Régimen impuesto	121
4. Variantes	121
I. Invasor de buena fe	121
II. Indemnización por la franja del predio perdida	122
III. Invasor de mala fe	122
IV. Opción de su adquisición total	122
V. Demolición de lo construido	123

Capítulo IV

Condominio

§ 14. Proyección de sus disposiciones generales	125
§ 15. Nueva dinámica del condominio sin indivisión forzosa	126
a) Conceptos antecedentes	126
1. Destino de la cosa	126
2. Posibilidad del uso alternado, exclusivo y excluyente	127
3. La inoponibilidad como efecto	127
4. La renuncia del condómino a su parte acrece a los otros condóminos	127

b) El Código Civil y Comercial	128
1. Se excluye del <i>ius prohibendi</i> la posibilidad de hacer mejoras	128
2. La citación a deliberar	129
§ 16. Ajuste conceptual en materia de medianería	129
a) El derecho de cerramiento	130
1. Antecedentes conceptuales	130
2. El Código Civil y Comercial	131
— El cerramiento forzoso de inmuebles urbanos	131
b) Condiciones que debe cumplir la pared de cerramiento	132
1. Conceptos antecedentes	132
2. El Código Civil y Comercial	132
c) Régimen probatorio en materia de medianería	133

Capítulo V

Propiedad horizontal

§ 17. Nuevo perfil de su objeto	135
a) Constitución	136
b) La unidad funcional	137
c) Cosas comunes	138
d) Unidades complementarias	140
§ 18. Consolidación de la persona jurídica	140
— Persona jurídica privada y sus consecuencias	140
§ 19. Organos y administración	142
a) Asambleas	142
b) Asamblea judicial	145
c) El consejo de propietarios	145
d) El administrador	146
§ 20. Dinámica de las expensas	146
a) Los nuevos obligados al pago de las expensas	148
b) Régimen de defensas ante el pago de las expensas	150
c) Eximición de pagar expensas	151
§ 21. Prehorizontalidad y seguro	151

Capítulo VI

Conjuntos inmobiliarios

§ 22. Regulaciones posibles	155
§ 23. Cosas comunes y privativas	161
§ 24. Contenidos reglamentarios consolidados	163

Capítulo VII

Tiempo compartido

§ 25. Regulaciones posibles. Características	169
--	-----

§ 26. Los bienes que integran el tiempo compartido	171
§ 27. La afectación	171
a) Noción	171
b) Contenido	172
c) Legitimados	172
d) Inscripción	173
e) Efectos	173
§ 28. Los sujetos que intervienen en el sistema	174
a) El propietario	174
b) El emprendedor	174
c) El comercializador	175
d) Los usuarios	175
e) El administrador	176
§ 29. Perfiles del derecho consumeril	178
§ 30. La extinción del tiempo compartido	178

Capítulo VIII

Cementerios privados

§ 31. Objeto	181
§ 32. La cuestión administrativa	181
§ 33. Perspectivas funcionales	182
a) La afectación	182
b) El reglamento de administración y uso	182
c) El administrador del cementerio privado	183
d) El titular del derecho real de sepultura	184
e) La inembargabilidad de las parcelas	186
f) Perfiles del derecho consumeril	186

Capítulo IX

Superficie

§ 34. Objeto	189
a) Noción	189
b) Derecho sobre cosa propia o ajena	190
c) Derecho sobre la totalidad o sobre una parte determinada de un inmueble	191
d) Sobre la importancia del título	191
e) Sobre los legitimados para constituirlo	192
f) Sobre la transmisibilidad del derecho de superficie	192
§ 35. Confluencia de derechos	193
a) Sobre la existencia de dos propiedades	193
b) Temporalidad del derecho del superficiario	194
c) Sobre las facultades del superficiario	194
d) Sobre las facultades del propietario	195
e) Sobre la extinción del derecho de superficie	195
§ 36. Ejecución por deudas	196

Capítulo X

**Derechos reales de goce
o disfrute**

§ 37. Conceptos comunes	199
-------------------------------	-----

Capítulo XI

Usufructo

§ 38. Marco de su transmisión	201
a) Lineamientos de las modificaciones	201
b) La cuestión de la «sustancia»	201
c) Sobre lo que puede ser objeto del usufructo	202
d) Derecho «intuitu personae»	202
e) Sobre la transmisión	202
f) Garantías en caso de transmisión del usufructo	204
§ 39. Ejecución por deudas	205

Capítulo XII

Uso y habitación

§ 40. Precisiones en torno a su función	207
a) Uso	207
b) Habitación	208
§ 41. Inembargabilidad	209

Capítulo XIII

Derechos reales de garantía

§ 42. Las disposiciones comunes en materia de caracteres	211
§ 43. Márgenes causales	211
a) Convencionalidad	211
b) Accesoriedad	212
c) Especialidad en cuanto al objeto	213
d) Especialidad en cuanto al crédito	214
e) Defectos en la especialidad	215
f) Indivisibilidad	215
§ 44. Márgenes privilegiados	216
§ 45. Las facultades del constituyente	218
§ 46. Ejecuciones propias y ajenas	221
a) Ejecución promovida por un tercero	222
b) Ejecución seguida contra el tercero constituyente de la hipoteca	222
c) Regulación convencional de aspectos de la ejecución. Los pactos permitidos	227
d) Regulación convencional de aspectos de la ejecución. Los pactos prohibidos	227

Capítulo XIV**Hipoteca**

§ 47. Definición legal y objeto de la hipoteca	229
§ 48. Sobre la legitimación para constituir hipoteca	229
§ 49. Sobre los derechos de persecución y preferencia	231
§ 50. Sobre la validez de las convenciones sobre ejecución de la hipoteca	231
§ 51. Los mecanismos de la hipoteca sobre parte indivisa	232

Capítulo XV**Anticresis**

§ 52. Nuevos perfiles en punto al objeto	235
§ 53. Sobre la legitimación para constituir la anticresis	235
§ 54. Sobre los derechos del acreedor anticresista	236
§ 55. Sobre los deberes del acreedor anticresista	237
§ 56. Plazos de la garantía	238

Capítulo XVI**Prenda**

§ 57. Las disposiciones generales que caracterizan a la prenda	241
a) Clases de prenda	241
b) Sobre la constitución de la prenda	242
c) Sobre la posesión de la cosa pignorada	243
d) Prendas sucesivas	244
§ 58. Prenda de cosas	245
a) Perfiles del instituto	245
b) Sobre la posibilidad de servirse de la cosa pignorada	246
c) Sobre la constitución «a non domino» de la prenda	248
d) Sobre la posibilidad de anticipar la venta de la cosa pignorada	249
e) Sobre la regulación convencional de aspectos de la ejecución prendaria	250
f) Sobre la exclusión de la prenda tácita	252
§ 59. Prenda de créditos	253
a) La garantía constituida sobre un bien que no es cosa	253
b) Sobre la constitución de la prenda de créditos	254
c) Sobre la actuación del acreedor prendario	254
d) Sobre la extinción de la prenda de créditos	256

Capítulo XVII**Defensa de la relación de poder**

§ 60. Antecedentes conceptuales	257
a) Preliminar	257
b) Derecho a la posesión	257
c) El derecho en las acciones posesorias	258

§ 61. El Código Civil y Comercial	259
a) Marco conceptual	259
b) Las vías legales	259
c) La defensa extrajudicial	259
d) Turbación y despojo	260
e) Acción de despojo	261
f) Acción de mantener	261
g) Régimen probatorio	262
h) Sobre la legitimación en las acciones posesorias	262
i) Sobre la clase de proceso	263

Capítulo XVIII

La acción real de deslinde

§ 62. Introducción	265
§ 63. Acción real de deslinde	265
§ 64. Prueba y sentencia en materia de deslinde	266

Capítulo XIX

Las zonas comunes

a las acciones posesorias y reales

§ 65. Antecedentes conceptuales	269
a) El petitorio y el posesorio	269
b) Alternativa inicial	269
c) Conflicto	269
d) No podía paralizarse el posesorio por el petitorio posterior	270
e) En el petitorio el actor no podía usar de acciones posesorias anteriores	270
f) El vencido pagaba hasta las costas para entonces iniciar el petitorio	270
g) Siempre las dos órbitas	270
h) La separación	271
i) La no acumulación	271
j) Efectos de la opción	271
k) Agotamiento del posesorio	272
l) Agotamiento del petitorio	272
m) Acciones posesorias: ¿provisionales o definitivas?	273
n) Repercusiones en materia probatoria	273
ñ) Presunta excepción al sistema	273
§ 66. El Código Civil y Comercial	274
a) Consideraciones generales	274
— Régimen general	274
b) Problemática	275
1. Suspensión de la acción real	275
2. También hay que cumplir con las condenaciones en el posesorio	275
3. Acciones por distintos hechos	276
4. Las turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores	276

Capítulo XX**Vivienda**

§ 67. El derecho a la vivienda como derecho humano	279
§ 68. El régimen de bien de familia	280
§ 69. El régimen de vivienda	281
§ 70. El objeto de la protección	282
a) El destino del inmueble afectado al régimen de vivienda	283
b) El valor del inmueble afectado al régimen de vivienda	285
c) La prohibición de afectar más de un inmueble	286
d) La posibilidad de afectar una parte del valor del inmueble	287
§ 71. El principio de rogación	289
— Sobre la suerte de los inmuebles con destino comercial o industrial afectados al régimen de bien de familia	289
§ 72. Legitimados para requerir la afectación	290
§ 73. Beneficiarios de la afectación	291
§ 74. La inscripción de la afectación	293
a) Sobre el carácter declarativo de la inscripción	293
b) Los efectos de la registración	294
1. La inejecutabilidad	294
2. Prohibición de que sea objeto de legados o mejoras testamentarias. Inenajenabilidad y constitución de gravámenes. Alicientes	297
§ 75. Subrogación real	298
a) Antecedentes	298
1. Tesis de la equiparación de todos los acreedores falenciales	299
2. Tesis de la liquidación y distribución parcial	300
3. Tesis que toma en cuenta la fecha de la cesión de pagos	301
b) El Código Civil y Comercial	303
§ 76. Desafectación	305

Anexo**Cuadro comparativo de normas del CCCN con la legislación anterior**

.....	307
Bibliografía general	319