

## ÍNDICE GENERAL

<b>ABREVIATURAS</b> .....	33
---------------------------	----

### CAPÍTULO I

#### **TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES**

§ 1. Metodología del Código Civil y Comercial de la Nación .....	35
§ 2. La categorización de los derechos reales .....	35
§ 3. El patrimonio. Los bienes y las cosas .....	36
a) El patrimonio .....	36
b) Los bienes .....	37
1. Los bienes que pertenecen al Estado y a los particulares .....	37
2. Los bienes que se encuentran en el comercio y fuera de él .....	37
3. Los derechos de incidencia colectiva y los individuales .....	37
4. Los derechos de las comunidades indígenas .....	38
c) Las cosas .....	40
1. Clasificación de las cosas .....	40
2. Los frutos y los productos .....	41
I. Los frutos .....	41
II. Los productos .....	41
§ 4. El concepto de los derechos reales .....	42
§ 5. Los caracteres de los derechos reales .....	43
§ 6. Las concepciones doctrinales sobre los derechos reales .....	44
a) La concepción clásica .....	44
b) Las concepciones no clásicas .....	44
1. La teoría personalista .....	44
2. La teoría institucionalista .....	45
3. La teoría realista .....	45
4. La teoría neoclásica .....	46
c) Concepción moderna .....	46

§ 7. Las diferencias entre los derechos reales y los derechos personales .....	47
§ 8. El objeto de los derechos reales .....	48
a) El contenido y sus caracteres .....	48
b) Las situaciones intermedias .....	49
1. La energía y las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre .....	49
2. El cuerpo humano .....	49
3. El cadáver .....	50
4. El embrión .....	50
5. La propiedad intelectual .....	51
6. Los derechos de las comunidades indígenas .....	52
§ 9. La creación de los derechos reales .....	52
§ 10. La enumeración de los derechos reales .....	52
a) Los derechos reales enumerados en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	53
1. La enumeración .....	53
2. Las definiciones de los derechos reales .....	53
b) Los derechos reales no enumerados en el Código Civil y Comercial de la Nación y creados por otras leyes .....	55
c) Los derechos reales no contemplados en la legislación .....	56
1. Los censos y las rentas .....	56
2. La enfiteusis .....	57
3. Las vinculaciones .....	58
I. Los mayorazgos .....	59
II. Las capellanías .....	59
II.1. Las capellanías eclesiásticas .....	59
II.2. Las capellanías seculares .....	59
§ 11. Facultades de persecución y preferencia .....	60
§ 12. La teoría de la convalidación .....	60
§ 13. Clasificación de los derechos reales .....	61
a) Derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia o sobre cosa ajena .....	61
b) Derechos reales principales y accesorios .....	61
c) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables .....	62
d) Los derechos reales que se ejercen por la posesión y los derechos reales que no se ejercen por la posesión .....	62
§ 14. La adquisición de los derechos reales .....	62
a) Los modos de adquisición .....	62
b) La clasificación .....	63
1. Por actos entre vivos y <i>mortis causa</i> .....	63
I. Por actos entre vivos .....	63
I.1. El título suficiente .....	64
I.2. El modo suficiente .....	64
II. <i>Mortis causa</i> .....	66
III. El modo suficiente en el derecho real de servidumbre .....	66
IV. La inscripción registral como modo suficiente .....	66
2. A título universal y a título singular .....	66
3. Originarios y derivados .....	67

§ 15. La oponibilidad de los derechos reales .....	67
a) La oponibilidad .....	67
b) La publicidad posesoria y la publicidad registral .....	68
1. La publicidad .....	68
2. La publicidad posesoria .....	68
3. La publicidad registral .....	68
I. El concepto .....	68
II. Los sistemas de publicidad registral .....	68
II.1. Los sistemas registrales .....	69
II.2. Los sistemas no registrales .....	69
III. La inscripción declarativa y la inscripción constitutiva .....	69
c) La inoponibilidad y los terceros .....	70
d) La adquisición legal de los derechos reales .....	70
e) La adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente .....	72
1. La adquisición legal de derechos reales sobre muebles no registrables .....	72
2. La adquisición legal de derechos reales sobre muebles registrables .....	73
I. Los automotores .....	73
II. Los buques .....	74
III. Las aeronaves .....	75
IV. Los equinos de pura sangre .....	75
V. Los semovientes .....	76
§ 16. El sujeto de los derechos reales .....	77
§ 17. La transmisión de los derechos reales .....	77
§ 18. La extinción de los derechos reales .....	78
§ 19. Las obligaciones <i>propter rem</i> .....	79

CAPÍTULO II

**LAS RELACIONES DE PODER**

§ 20. Concepto .....	83
§ 21. La posesión .....	85
a) Concepto .....	85
b) Antecedentes .....	85
c) Las diferencias existentes entre la posesión y la tenencia .....	86
1. Los elementos .....	86
2. La naturaleza jurídica .....	87
3. El fundamento de la protección .....	87
d) Los elementos de la posesión .....	88
e) Naturaleza jurídica .....	88
§ 22. La cuasiposesión .....	89
§ 23. La tenencia .....	90
a) Concepto .....	90
b) Clasificación de la tenencia .....	90
1. Interesada y desinteresada .....	90

2. Absoluta o relativa .....	91
3. Legítima e ilegítima .....	91
c) Los efectos jurídicos de la tenencia .....	91
§ 24. Los servidores de la posesión .....	92
§ 25. La yuxtaposición local .....	93
§ 26. El objeto de las relaciones de poder .....	93
a) Corporalidad .....	93
b) Comerciability .....	94
c) Existencia actual .....	94
d) Exclusividad .....	94
e) Determinación .....	94
f) Principalidad .....	95
g) Singularidad .....	95
h) Integralidad .....	95
§ 27. El sujeto de la posesión y de la tenencia .....	95
§ 28. Las presunciones legales .....	96
a) Presunción de su existencia .....	96
b) Presunción derivada de la fecha y extensión del título .....	97
c) Presunción de inmutabilidad de la causa .....	98
d) Presunción de legitimidad .....	98
e) Presunción de buena fe .....	98
f) Presunción de continuidad .....	100
g) Presunción de adquisición a título oneroso .....	100
h) Presunción de propiedad de las cosas muebles .....	100
§ 29. Clasificación de las relaciones de poder .....	101
a) La relación de poder legítima .....	101
b) La relación de poder ilegítima .....	102
1. La relación de poder ilegítima de buena fe .....	102
2. La relación de poder ilegítima de mala fe .....	103
3. Los efectos de la determinación de la buena fe y de la mala fe .....	104
I. La relación de poder ilegítima de mala fe no viciosa o simple mala fe .....	105
II. La relación de poder ilegítima de mala fe viciosa .....	105
II.1. La relación de poder ilegítima de mala fe viciosa de muebles .....	106
a. Hurto .....	106
b. Estafa .....	106
c. Abuso de confianza .....	107
II.2. La posesión viciosa de cosas inmuebles .....	107
a. Violencia .....	107
b. Clandestinidad .....	108
c. Abuso de confianza .....	108
§ 30. La adquisición de las relaciones de poder .....	108
a) Capacidad .....	108
b) Voluntad .....	109
c) <i>Corpus</i> .....	109
§ 31. Los modos de adquisición de las relaciones reales .....	109
a) El desampoderamiento .....	110

b) La tradición .....	110
1. Concepto .....	110
2. La forma de la tradición .....	110
3. Las excepciones a la tradición .....	111
I. « <i>Traditio brevi manu</i> » .....	111
II. « <i>Constituto posesorio</i> » .....	111
4. La importancia de la tradición .....	112
5. Las otras formas de adquisición de los muebles .....	112
I. Los conocimientos .....	113
II. Las cartas de porte .....	113
III. Las facturas .....	114
IV. Los otros documentos .....	115
V. La adquisición de la posesión mediante la entrega de elementos repre- sentativos .....	115
§ 32. Los actos posesorios .....	115
§ 33. La relación de poder vacua .....	116
§ 34. La coposesión y la cotenencia .....	117
§ 35. La conservación de las relaciones de poder .....	117
§ 36. La extinción de las relaciones de poder .....	118
a) Extinción de la cosa .....	119
b) Despojo o desposesión .....	119
c) Imposibilidad física perdurable .....	119
d) Extravío de la cosa sin probabilidad de hallarla .....	119
e) Abandono .....	119
§ 37. Efectos de las relaciones de poder .....	120
a) Los derechos inherentes a la posesión y a la tenencia .....	120
b) Los deberes inherentes a la posesión y a la tenencia .....	121
c) La adquisición de frutos o productos .....	122
d) La responsabilidad por destrucción de la cosa .....	124
e) La transmisión de las obligaciones al sucesor .....	124
1. Las obligaciones <i>propter rem</i> .....	125
2. La responsabilidad del sucesor particular .....	125
f) La indemnización y el pago de mejoras .....	126
1. Las mejoras .....	126
2. La indemnización .....	127
g) Los efectos propios de la posesión y de la tenencia .....	127
1. Los efectos propios de la posesión .....	127
2. Los efectos propios de la tenencia .....	128

CAPÍTULO III

**DOMINIO**

§ 38. Antecedentes históricos de la propiedad .....	131
a) Los orígenes de la propiedad .....	131

b) La propiedad en la Edad Media .....	132
c) La Revolución Francesa. El liberalismo .....	132
d) La propiedad socialista y el neoliberalismo .....	132
e) La propiedad como un derecho natural .....	133
f) La propiedad en el derecho civil argentino .....	133
§ 39. La protección constitucional de la propiedad .....	134
§ 40. Las diferencias entre el derecho de propiedad y el derecho real de dominio .....	134
§ 41. El derecho real de dominio: sus alcances e implicancias .....	135
§ 42. Concepto .....	135
§ 43. Caracteres .....	136
a) Exclusividad .....	136
b) Perpetuidad .....	136
c) Absolutez .....	137
d) Abstracción .....	138
e) Elasticidad .....	138
f) Indeterminación .....	138
§ 44. Clasificación .....	138
§ 45. La extensión del dominio .....	140
a) La prolongación del dominio .....	140
b) Presunciones .....	141
c) Los accesorios de la cosa .....	141
§ 46. Modos de adquisición .....	141
a) Apropriación .....	142
b) Adquisición de tesoros .....	143
c) Régimen de las cosas perdidas .....	143
d) Transformación .....	144
e) Accesión .....	144
1. Accesión de cosas inmuebles .....	145
I. Aluvión .....	145
II. Avulsión .....	145
III. Construcción, siembra y plantación .....	145
2. Accesión de cosas muebles .....	146
I. Transformación .....	146
II. Accesión .....	146
§ 47. Límites al dominio .....	147
a) Límites en miras al interés público .....	148
1. Normas del derecho administrativo .....	148
2. A la libre disposición jurídica .....	148
3. Camino de sirga .....	149
4. No obstaculización del curso de las aguas .....	149
5. <i>Numerus clausus</i> .....	149
b) Límites en miras al interés privado .....	150
1. Inmisiones .....	150
2. Recepción de agua, arena y piedras .....	150

3. Instalaciones provisionales y paso de personas que trabajan en una obra .....	151
4. Vistas .....	151
5. Luces .....	151
6. Árboles, arbustos u otras plantas .....	151

## CAPÍTULO IV

**PROPIEDAD INDÍGENA**

§ 48. Introducción .....	153
§ 49. Evolución legislativa .....	153
a) Génesis .....	153
b) El abordaje constitucional .....	154
c) Los tratados y convenciones internacionales .....	155
d) La normativa fondal .....	157
§ 50. La concepción en nuestro derecho .....	157
§ 51. Comunidad vs. comunitario .....	158
§ 52. El objeto del derecho de propiedad indígena .....	159
§ 53. La propiedad comunitaria indígena en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación .....	161
§ 54. La propiedad comunitaria indígena bajo la óptica del Código Civil y Comercial de la Nación .....	161
§ 55. Su consideración como derecho real .....	162

## CAPÍTULO V

**PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA VIVIENDA**

§ 56. Introducción .....	163
§ 57. La vivienda en la Constitución Nacional .....	163
§ 58. El objeto de la tutela .....	164
§ 59. La vivienda adecuada .....	164
§ 60. Condiciones .....	165
§ 61. Restricciones .....	165
§ 62. Legitimados .....	166
§ 63. Beneficiarios .....	167
§ 64. El requisito de la habitación efectiva .....	167
§ 65. La inscripción y la afectación .....	167
a) La inscripción .....	167
b) Caracteres .....	168
c) Modo .....	168
§ 66. Efectos de la afectación .....	168
§ 67. Transmisión y gravamen de la vivienda .....	169
§ 68. Enajenación compulsiva .....	169

§ 69. Subrogación real .....	170
§ 70. Desafectación y cancelación .....	170

## CAPÍTULO VI

**CONDOMINIO**

§ 71. Antecedentes históricos .....	171
§ 72. Definición .....	171
§ 73. Caracteres .....	172
§ 74. Tipos de condominio .....	172
§ 75. Condominio sin indivisión forzosa .....	173
a) Concepto .....	173
b) Derechos de los condóminos .....	173
1. Facultades de disponer y acrecer .....	174
2. Facultad de usucapir .....	174
3. Facultad de realizar un uso y goce excluyente sobre toda la cosa .....	175
4. Facultad de oponerse al uso y goce excluyente sobre toda la cosa .....	175
5. Facultades de realizar mejoras útiles en los límites del uso y goce de la cosa común, solicitar su reembolso y reclamar intereses .....	175
6. Facultad de percibir los frutos .....	176
7. Facultad de decidir la administración de la cosa .....	176
8. Facultad de ejercer acciones posesorias y reales en defensa de su derecho .....	176
9. Facultad de solicitar la partición .....	177
c) Obligaciones de los condóminos .....	177
1. Obligación de respetar el destino de la cosa .....	177
2. Obligación de usar y gozar de la cosa común sin deteriorarla .....	177
3. Obligación de no obstaculizar el ejercicio de los derechos de los demás condóminos .....	178
4. Obligación de conformidad de los demás condóminos para disponer jurídica y materialmente de la cosa, o de una parte determinada .....	178
5. Obligación de realizar las mejoras necesarias, pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y de no liberarse de los pagos a que se encuentra obligado con la renuncia a su derecho .....	178
6. Obligación de afrontar los pagos frente a terceros .....	178
d) Extinción del condominio .....	179
1. Los modos de extinción .....	179
2. Partición .....	179
I. Concepto .....	179
II. Modos de realización .....	179
III. Clases .....	180
3. La partición judicial y la extrajudicial .....	180
I. La partición judicial .....	180
II. La partición extrajudicial .....	180
4. La partición provisoria y la definitiva .....	181
I. La partición provisoria .....	181
II. La partición definitiva .....	181
5. Efectos de la partición .....	181



§ 76. Condominio con indivisión forzosa .....	181
a) Condominio con indivisión forzosa temporaria .....	182
1. Indivisión convencional .....	182
2. Indivisión dispuesta por un testador .....	182
3. Indivisión dispuesta por un magistrado .....	182
4. Indivisión dispuesta por el cónyuge supérstite .....	183
5. Indivisión solicitada en oposición por un heredero .....	183
b) Condominio con indivisión forzosa perdurable .....	183
1. Condominio de muros, cercos y fosos .....	184
2. Condominio de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles .....	184
§ 77. Medianería .....	184
a) Concepto .....	184
b) Clases de muros, cercos y fosos .....	185
c) Valor de la medianería .....	186
d) Facultades de los condóminos .....	186
e) Obligaciones de los condóminos .....	187
f) Prescripción de la acción de reembolso de la medianería .....	187
g) Abdicación de la medianería .....	188
§ 78. Condominio por confusión de límites .....	188
§ 79. Condominio de árboles y arbustos. Medianería rural .....	189

CAPÍTULO VII

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

§ 80. Introducción .....	191
§ 81. Antecedentes históricos .....	192
a) Sus orígenes .....	192
b) Antecedentes legislativos patrios .....	193
c) El Código Civil y Comercial de la Nación .....	194
§ 82. Concepto .....	194
§ 83. Finalidad .....	194
§ 84. Naturaleza jurídica .....	195
§ 85. Características .....	195
§ 86. Constitución .....	196
a) Requisito fáctico .....	196
b) Requisito jurídico .....	196
§ 87. La afectación al sistema de la propiedad horizontal .....	197
§ 88. Objeto de la propiedad horizontal .....	197
§ 89. Cosas y sectores propios .....	198
a) La independencia .....	198
b) La salida a la vía pública .....	198
§ 90. Las cosas y las partes comunes .....	199
— Clasificación .....	199
1. Cosas y partes necesariamente comunes .....	199
2. Cosas y partes no indispensables .....	201

§ 91. El consorcio de propietarios .....	201
a) Concepto .....	201
1. Capacidad .....	202
2. Patrimonio .....	202
3. Domicilio y nombre .....	202
b) Representación .....	202
c) El consorcio de hecho .....	202
d) La responsabilidad del consorcio de propietarios .....	203
e) La insolvencia del consorcio .....	203
§ 92. Facultades de los propietarios .....	204
a) Facultades jurídicas .....	204
b) Facultades materiales .....	204
1. Sobre la unidad funcional .....	204
2. Sobre las cosas y partes comunes .....	204
§ 93. Las obligaciones y prohibiciones de los propietarios .....	205
§ 94. Las infracciones .....	206
a) Las violaciones al reglamento de propiedad horizontal .....	206
b) Prescripción .....	206
§ 95. Gastos .....	206
a) Concepto .....	206
b) Naturaleza jurídica .....	207
c) Clasificación .....	208
d) El principio contributivo .....	208
e) Liberación en el pago .....	209
f) Defensas .....	209
g) Compensación .....	210
h) Obligados al pago .....	210
i) Procedimiento para el cobro de la deuda por gastos .....	210
j) Prescripción .....	211
k) El privilegio de la deuda por gastos .....	211
§ 96. El reglamento de propiedad horizontal .....	211
a) Concepto .....	211
b) Naturaleza jurídica .....	211
c) La adhesión al reglamento de propiedad horizontal .....	211
d) Contenido .....	211
e) Tipos de cláusulas .....	212
f) Cláusulas abusivas .....	213
g) Interpretación del reglamento de propiedad horizontal .....	213
h) Modificación .....	214
i) El reglamento interno .....	214
§ 97. La asamblea .....	214
a) Concepto .....	214
b) Funciones de la asamblea .....	215
c) Tipos de asamblea .....	215
d) Validez de la decisión asamblearia .....	216

e) Convocatoria .....	217
f) Segunda convocatoria .....	218
g) Quórum .....	218
h) La representación .....	218
i) Régimen de las mayorías .....	219
j) La celebración de la asamblea .....	220
k) La impugnación de la asamblea .....	220
l) Nulidad de la asamblea .....	220
§ 98. El administrador .....	221
a) Concepto .....	221
b) Designación, remoción y duración del mandato del administrador .....	221
c) Cese de la administración .....	222
d) Facultades y obligaciones .....	222
e) Responsabilidad del administrador .....	224
§ 99. Consejo de Propietarios .....	224
§ 100. Subconsorcios .....	224
§ 101. Extinción .....	225

CAPÍTULO VIII

**PREHORIZONTALIDAD**

§ 102. Introducción .....	227
§ 103. Finalidad .....	228
§ 104. Ámbito de aplicación .....	228
§ 105. Afectación .....	229
§ 106. Publicidad .....	229
§ 107. La contratación .....	230
§ 108. El seguro obligatorio .....	230

CAPÍTULO IX

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

§ 109. Introducción .....	235
§ 110. Antecedentes legislativos .....	235
§ 111. Concepto .....	236
a) La legislación provincial .....	236
b) El Código Civil y Comercial de la Nación .....	238
§ 112. Los diferentes tipos de conjuntos inmobiliarios .....	239
a) Los clubes de campo .....	239
b) Los barrios cerrados o barrios privados .....	240
c) Los parques industriales .....	241
d) Los centros de compras o comerciales .....	243
e) Los parques náuticos .....	243
f) Las chacras .....	244

g) <i>Housing</i> .....	244
h) Asociaciones de consorcios .....	244
§ 113. Naturaleza jurídica .....	244
§ 114. Los conjuntos inmobiliarios constituidos antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación .....	246
§ 115. Características .....	247
§ 116. Las partes y sectores privativos .....	247
§ 117. Las partes y sectores comunes necesariamente comunes .....	248
§ 118. Facultades y obligaciones del propietario .....	248
a) Principio .....	248
b) Valores paisajísticos y ecológicos .....	248
c) Gastos y contribuciones .....	249
§ 119. La observancia de los presupuestos fáctico-legales .....	250
a) Localización .....	250
b) Aprobación administrativa de la estructura .....	251
c) Respeto por la trama urbana y los ejes de crecimiento .....	251
d) Uso de las calles públicas .....	251
e) Cerramientos perimetrales .....	251
f) Las limitaciones reglamentarias .....	252
g) Restricciones en relación al régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios .....	253
h) Restricciones en relación a la transmisión de unidades funcionales .....	253
§ 120. Las sanciones disciplinarias .....	254

## CAPÍTULO X

**TIEMPO COMPARTIDO**

§ 121. Introducción .....	255
§ 122. Concepto .....	258
§ 123. Caracteres .....	259
§ 124. Las partes .....	259
§ 125. Tipos de tiempo compartido .....	260
§ 126. Afectación .....	260
§ 127. Legitimados activos .....	263
§ 128. La registración .....	264
§ 129. Los efectos de la afectación .....	265
§ 130. El registro de los titulares .....	266
§ 131. Los bienes .....	266
§ 132. El tiempo de aprovechamiento .....	267
§ 133. Destinos .....	267
§ 134. Obligaciones del emprendedor .....	267
§ 135. Las obligaciones de los usuarios .....	268
§ 136. El administrador .....	269
§ 137. Cobro ejecutivo de la deuda .....	270
§ 138. Extinción .....	271

§ 139. La relación del consumo .....	271
§ 140. Las normas de policía .....	272

CAPÍTULO XI

**CEMENTERIOS PRIVADOS**

§ 141. Introducción .....	273
§ 142. La venta de las sepulturas. Los cementerios públicos .....	274
§ 143. Naturaleza jurídica de los cementerios públicos y de los sepulcros .....	275
§ 144. Los cementerios privados .....	275
§ 145. Los cementerios antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación .....	275
§ 146. El derecho de sepultura como derecho real autónomo .....	277
a) Antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación .....	277
b) Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación .....	277
§ 147. Derechos del titular del derecho de sepultura .....	278
§ 148. Deberes del titular del derecho de sepultura .....	278
§ 149. Embargo y ejecución de la sepultura .....	279
§ 150. Afectación .....	280
§ 151. Reglamento de Administración y Uso .....	280
§ 152. Registración .....	281
§ 153. Administración .....	281
§ 154. El derecho del consumo .....	282
§ 155. El poder de policía .....	282

CAPÍTULO XII

**USUFRUCTO**

§ 156. Algunas consideraciones sobre los derechos reales de disfrute .....	283
§ 157. El concepto del derecho real de usufructo .....	284
§ 158. Los caracteres del usufructo .....	285
a) Es un derecho real .....	286
b) Es un derecho real que recae sobre cosa ajena .....	286
c) Es un derecho real que se ejerce por la posesión .....	286
d) Su objeto pueden serlo las cosas y los derechos, solo en los casos en que la ley lo prevé .....	286
e) El nudo propietario ostenta la propiedad desnuda .....	287
f) El titular del derecho real de disfrute tiene el dominio útil .....	287
g) Es intransmisible por causa de muerte .....	287
h) Es temporario .....	288
i) Es divisible .....	289
§ 159. El principio del « <i>salva rerum substantia</i> » .....	289
§ 160. Objeto del derecho real de usufructo .....	291
a) Los bienes permitidos .....	291
1. Cosas no fungibles .....	291
2. Derechos, solo en los casos en que la ley lo prevé .....	292

3. Cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales .....	292
4. Todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario .....	293
b) Bienes excluidos .....	293
§ 161. Los legitimados .....	294
§ 162. El usufructuario .....	295
§ 163. Constitución .....	296
§ 164. Modalidades .....	297
§ 165. Obligaciones del usufructuario .....	297
a) Realizar el inventario y confeccionar el estado .....	297
b) Otorgar garantía suficiente .....	299
c) Conservar su destino .....	300
d) Realizar mejoras .....	300
e) Pagar impuestos, tasas, contribuciones y expensas .....	301
f) Dar aviso .....	301
g) Restitución .....	302
§ 166. Derechos del usufructuario .....	302
a) Facultades materiales .....	302
b) Facultades jurídicas .....	303
§ 167. Derechos y obligaciones del nudo propietario .....	304
a) Derechos .....	304
b) Obligaciones .....	304
§ 168. Extinción del derecho real de usufructo .....	305
a) Las causales comunes .....	305
b) Causales típicas de extinción .....	306
§ 169. Efectos de la extinción del derecho real de usufructo .....	307

## CAPÍTULO XIII

**USO Y HABITACIÓN**

§ 170. Derecho real de uso .....	309
a) Concepto .....	309
b) Caracteres .....	310
c) La constitución del derecho real de usufructo .....	311
d) Objeto .....	311
e) Facultades del usuario .....	312
f) Ejecución por los acreedores .....	312
g) Extinción del uso .....	313
§ 171. Derecho real de habitación .....	313
a) Concepto .....	313
b) Caracteres del derecho real de habitación .....	314
c) Objeto del derecho real de habitación .....	315
d) Constitución del derecho real de habitación .....	315
e) Limitaciones al derecho real de habitación .....	315

f) Derecho real de habitación legal del cónyuge o conviviente supérstite	316
1. Derecho real de habitación legal del cónyuge supérstite	318
2. Derecho real de habitación legal del conviviente supérstite	319

**CAPÍTULO XIV**

**SERVIDUMBRE**

§ 172. Introducción	321
§ 173. Concepto	321
§ 174. Caracteres	322
a) Derecho real	323
b) Que se ejerce sobre cosa ajena	323
c) De disfrute	323
d) Principal	323
e) Que no se ejerce por la posesión	323
f) Que recae sobre cosa registrable	324
g) Perpetuo o temporario	324
h) Indivisible	324
§ 175. La utilidad y el mero recreo	324
§ 176. El objeto del derecho real de servidumbre	324
§ 177. Clasificación	325
a) Positivas y negativas	325
b) Reales y personales	326
1. Personales	326
2. Reales	327
c) Forzosas	328
§ 178. Otras clasificaciones	329
a) Aparentes y no aparentes	329
b) Continuas y discontinuas	330
c) Activas y pasivas	330
§ 179. Distintos tipos de servidumbres	330
a) La servidumbre de tránsito	330
b) La servidumbre de acueducto	331
c) Recibir agua	332
d) La servidumbre de sacar agua	333
§ 180. Legitimación	333
§ 181. La constitución	334
a) Establecimiento	334
b) Formalidades	334
c) Modalidades	335
d) Constitución a título oneroso o gratuito	335
§ 182. Derechos y obligaciones de los titulares de los fondos dominantes	335
a) Derechos	335
1. Constitución de derechos personales	335
2. Ejercer todas las servidumbres accesorias indispensables	336

3. Realizar las mejoras necesarias para su ejercicio y conservación .....	336
4. Ejercer las acciones posesorias y reales .....	337
b) Obligaciones .....	337
1. Prohibición de agravar la situación del fundo sirviente .....	337
2. Realizar trabajos que impidan el ejercicio de la servidumbre .....	338
3. Deber de comunicar .....	338
§ 183. Derechos del titular del fundo sirviente .....	338
a) Subsistencia de todas las facultades materiales y jurídicas .....	338
b) Ejercicio de acciones posesorias y reales .....	339
§ 184. Extinción .....	339
a) Desaparición de la utilidad .....	339
b) Extinción por no uso .....	339
c) La duración de la vida de la persona humana y la extinción de la jurídica .....	340

## CAPÍTULO XV

**SUPERFICIE**

§ 185. Introducción .....	341
§ 186. Evolución histórica .....	342
§ 187. Concepto .....	345
§ 188. Caracteres .....	346
§ 189. Naturaleza jurídica .....	347
§ 190. Emplazamiento .....	347
§ 191. Modalidades .....	348
§ 192. Legitimación .....	349
§ 193. El plazo .....	350
§ 194. Modos de adquisición .....	351
§ 195. Transmisibilidad .....	351
§ 196. Obligaciones del superficiario .....	351
§ 197. Facultades del superficiario .....	352
§ 198. Facultades del propietario .....	353
§ 199. Extinción .....	353
§ 200. Efectos de la extinción .....	354
§ 201. Indemnización al superficiario .....	355
§ 202. Normas supletorias aplicables .....	356

## CAPÍTULO XVI

**DERECHOS REALES****DE GARANTÍA**

§ 203. Introducción .....	357
§ 204. La garantía .....	358
a) Las garantías en general .....	358
b) Las garantías personales y las garantías reales .....	359



§ 205. Los derechos reales de garantía .....	360
§ 206. Caracteres .....	361
a) Convencionalidad .....	362
b) Accesoriedad .....	362
c) Especialidad .....	362
1. Especialidad en cuanto al crédito .....	363
I. Su determinación .....	363
II. La cláusula de reajuste .....	363
III. La normativa de emergencia en la pandemia 2020 .....	367
IV. Las garantías abiertas .....	367
V. La registración .....	369
VI. El crédito y el gravamen .....	369
VI.1. Garantías cerradas y garantías abiertas .....	369
VI.2. Extensión del crédito .....	370
VI.3. Privilegio .....	370
2. Especialidad en cuanto al objeto .....	371
I. El objeto .....	371
II. Extensión .....	371
III. Subrogación real .....	371
3. Saneamiento por defectos en la especialidad .....	372
d) Publicidad .....	373
e) Indivisibilidad .....	374
§ 207. Legitimación .....	376
§ 208. Formalidades .....	376
§ 209. Facultades del constituyente y del acreedor .....	376
§ 210. El propietario no deudor o tercero deudor .....	377
§ 211. Extinción de los derechos reales de garantía .....	377
§ 212. Cancelación .....	378

**CAPÍTULO XVII**

**HIPOTECA**

§ 213. Génesis .....	379
§ 214. Concepto .....	380
§ 215. Naturaleza jurídica .....	381
§ 216. Caracteres .....	381
§ 217. Constitución .....	382
§ 218. Hipoteca del propietario .....	382
§ 219. Hipoteca de parte indivisa .....	382
§ 220. La hipoteca revertida .....	383
§ 221. Hipoteca comunitaria .....	384
§ 222. Aceptación del acreedor .....	384
§ 223. Rango hipotecario .....	385
a) El rango .....	385
b) Tipos de rango .....	385
c) Excepciones al rango legal o rango de avance .....	386

§ 224. Formalidades .....	386
a) Principio .....	386
b) Promesa de hipoteca .....	386
c) Excepciones .....	387
§ 225. Legitimación .....	388
a) Titular de derecho real de dominio .....	388
b) Titulares de derecho real de condominio .....	388
c) Titulares del derecho real de propiedad horizontal .....	389
d) Conjuntos inmobiliarios .....	389
e) Superficie .....	389
f) Usufructuario .....	389
§ 226. Determinación del objeto .....	390
§ 227. Inscripción .....	390
§ 228. La extinción y la cancelación .....	391
§ 229. La ejecución hipotecaria .....	392
a) Las vías de ejecución .....	392
b) Las letras hipotecarias .....	392
c) Facultades y obligaciones del deudor de las letras hipotecarias .....	393
d) Requisitos formales de las letras hipotecarias .....	393
1. Letras hipotecarias cartulares .....	394
2. Letras hipotecarias escriturales .....	395
e) Registro de letras hipotecarias .....	396
f) Transmisión de las letras hipotecarias .....	396
g) Prueba del pago de las letras hipotecarias .....	396
h) Lugar de pago de las letras hipotecarias .....	397
i) Cancelación de las letras hipotecarias .....	397
j) Prescripción de las letras hipotecarias .....	397
k) Ejecución de las letras hipotecarias .....	398

## CAPÍTULO XVIII

**ANTICRESIS**

§ 230. Introducción .....	399
§ 231. Concepto .....	400
§ 232. Objeto .....	401
§ 233. Plazo de duración .....	401
§ 234. Legitimación .....	402
§ 235. Derechos del acreedor anticresista .....	402
§ 236. Deberes del acreedor .....	403
§ 237. Las mejoras necesarias y las mejoras útiles .....	403

## CAPÍTULO XIX

**PRENDA**

§ 238. Introducción .....	405
---------------------------	-----

§ 239. Concepto .....	405
§ 240. Caracteres .....	406
§ 241. Legitimación .....	406
§ 242. Objeto .....	406
§ 243. Constitución .....	407
§ 244. Prendas sucesivas .....	407
§ 245. Prenda de cosa ajena .....	408
§ 246. Deberes del acreedor prendario .....	408
a) Percepción de frutos .....	408
b) No usar la cosa .....	408
c) Conservar la cosa .....	409
§ 247. Venta del bien prendado .....	409
§ 248. Ejecución de la prenda .....	409
§ 249. Rendición de cuentas .....	410
§ 250. Prenda de créditos .....	410
a) Créditos pasibles de ser pignorados .....	411
b) Constitución .....	411
c) Deberes del acreedor prendario .....	411
d) Contrato con prestaciones recíprocas .....	412
§ 251. Extinción .....	412
§ 252. Prenda con registro .....	413

## CAPÍTULO XX

**PROTECCIÓN DE LAS RELACIONES  
DE PODER**

§ 253. Introducción .....	415
§ 254. Evolución histórica .....	415
§ 255. Fundamentos de la protección posesoria .....	416
a) Teoría absoluta .....	416
b) Teoría relativa .....	416
c) Teoría ecléctica .....	416
§ 256. Concepto .....	417
§ 257. Finalidad .....	417
§ 258. Ámbito de aplicación .....	417
§ 259. Los hechos que originan la interposición de las acciones posesorias .....	417
a) Turbación .....	418
b) Desapoderamiento .....	418
c) La realización de una obra y su configuración en las causales .....	418
d) La intención de poseer .....	418
§ 260. Las defensas de las relaciones de poder .....	419
§ 261. La prescripción de las acciones posesorias .....	419
§ 262. Naturaleza de las acciones .....	419
§ 263. La innecesariedad del título .....	419
§ 264. Innecesariedad de buena fe .....	420

§ 265. Derecho a la posesión, derecho de poseer y derechos derivados de la posesión	420
§ 266. La defensa extrajudicial	420
a) Su encuadramiento	420
b) La legitimación activa	421
c) Requisitos	421
1. Llegada tarde del auxilio de la fuerza pública	421
2. Inmediatez entre la defensa y el ataque	421
3. Proporcionalidad de los medios empleados	421
§ 267. La acción de despojo	421
a) Concepto	422
b) Finalidad	422
c) Hechos que generan la protección legal	422
d) Objeto de la acción de despojo	422
e) La legitimación	422
1. La legitimación activa	422
2. La legitimación pasiva	422
f) La naturaleza de la acción	423
g) La sentencia	423
h) Los actos de los poderes públicos y la acción de despojo	423
i) La acción de despojo por obra nueva y de mantener	423
1. La acción de obra nueva	423
2. La naturaleza de la acción	424
3. La finalidad de la acción	424
4. Los requisitos	424
5. La sentencia	424
j) El interdicto de obra nueva	424
k) El interdicto de recobrar	425
l) La transformación del interdicto de retener en interdicto de recobrar	425
§ 268. La acción posesoria de mantener	425
a) Concepto	425
b) Finalidad	426
c) Hechos tipificantes	426
d) Legitimación activa y legitimación pasiva	426
e) La sentencia	426
f) La acción de mantener por amenaza de obra nueva	426
g) El interdicto de retener	426
§ 269. La acción de daño temido	427

## CAPÍTULO XXI

**ACCIONES REALES**

§ 270. Introducción	429
§ 271. Definición	430
§ 272. Finalidad	431

§ 273. Efectos .....	431
a) Efectos declarativos y de condena .....	431
b) Reparación indemnizatoria .....	432
1. La indemnización accesorio .....	433
2. La indemnización sustitutiva .....	433
§ 274. El objeto .....	434
§ 275. Imprescriptibilidad .....	434
§ 276. Legitimación activa .....	435
a) La acción reivindicatoria .....	435
b) La acción negatoria .....	435
c) La acción confesoria .....	435
d) La acción de deslinde .....	436
§ 277. Cotitularidad de una cosa .....	436
§ 278. La acción reivindicatoria .....	437
a) Concepto .....	437
b) Objeto .....	437
1. Objetos reivindicables .....	437
2. Objetos no reivindicables .....	437
c) Legitimación pasiva .....	438
d) Prueba .....	438
1. Inmuebles .....	439
2. Muebles registrables .....	439
3. Muebles no registrables .....	440
e) Efectos de la sentencia y el derecho al reembolso .....	440
f) Las medidas cautelares y preliminares .....	441
§ 279. La acción negatoria .....	441
a) Legitimación pasiva .....	442
b) Objeto .....	442
c) Prueba .....	442
§ 280. La acción confesoria .....	442
a) Legitimación pasiva .....	442
b) Prueba .....	442
§ 281. La acción de deslinde .....	443
a) Finalidad .....	443
b) Legitimación activa .....	443
c) Legitimación pasiva .....	443
d) Proceso .....	443
e) Prueba .....	444
f) Sentencia .....	444
g) Efectos de la sentencia .....	444
§ 282. El posesorio y el petitorio .....	444
a) Ámbito de aplicación .....	444
b) La independencia del posesorio y del petitorio .....	445
c) La suspensión de la acción real .....	445

d) Acciones por un mismo hecho .....	445
e) Acciones por distintos hechos .....	445
f) Las turbaciones y los desapoderamientos recíprocos .....	446
g) Hechos posteriores .....	446

## CAPÍTULO XXII

**PUBLICIDAD REGISTRAL**

§ 283. Introducción .....	447
§ 284. Los sistemas de publicidad .....	448
a) Los sistemas .....	449
1. Sistema francés .....	449
2. El sistema alemán .....	449
3. El sistema australiano o Torrens .....	449
4. Sistema español .....	450
b) La clasificación de los sistemas registrales .....	450
1. Los sistemas no registrales .....	450
2. Los sistemas registrales .....	450
c) El sistema argentino .....	451
§ 285. Registro público .....	451
§ 286. Principios registrales .....	452
a) Principio de rogación .....	452
b) Principio de inscripción .....	453
c) Principio de publicidad formal .....	453
d) Principio de especialidad .....	453
e) Principio de tracto sucesivo .....	454
f) Principio de prioridad .....	454
g) Principio de legalidad .....	455
h) Principio de presunción de exactitud registral .....	455
§ 287. Documentos registrables .....	455
a) Los títulos .....	457
b) Las medidas cautelares .....	457
c) Las leyes especiales .....	458
§ 288. La registración inmobiliaria .....	458
a) La registración .....	458
b) Principio rector .....	458
c) Publicidad posesoria y publicidad registral .....	459
d) Prioridad directa .....	459
e) Retroprioridad .....	460
f) Documentos simultáneos .....	460
g) Los pactos sobre el rango .....	460
1. Permuta de rango .....	461
2. Posposición de rango .....	461

3. Reserva de rango .....	461
4. Rango compartido .....	461
h) La función calificadora .....	461
i) Los recursos ante la observación de los documentos .....	462
j) Las anotaciones y las inscripciones provisionales y las preventivas .....	463
1. Anotaciones e inscripciones provisionales .....	463
2. Anotaciones e inscripciones preventivas .....	463
k) Rectificaciones de asientos .....	464
l) Cancelación de las inscripciones .....	464
m) Caducidad de las inscripciones .....	465
§ 289. El registro de automotores .....	465
§ 290. El registro de aeronaves .....	465
§ 291. El registro de buques .....	466
§ 292. El registro de equinos de pura sangre .....	466
§ 293. El registro de ganado marcario u orejano .....	466

**CAPÍTULO XXIII**

**PRIVILEGIOS**

§ 294. Introducción .....	469
§ 295. Concepto .....	469
§ 296. Fundamento .....	470
§ 297. Caracteres .....	470
§ 298. El asiento del privilegio .....	471
§ 299. Clasificación .....	472
a) Los privilegios generales .....	472
b) Clasificación de los acreedores .....	473
1. Los acreedores con privilegio general .....	473
2. Los acreedores con privilegio especial .....	473
3. Los acreedores subordinados .....	475
4. Los acreedores quirografarios .....	475
§ 300. Extensión .....	475
§ 301. Cómputo de los intereses .....	475
§ 302. Subrogación real .....	476
§ 303. Concurrencia de acreedores con privilegio especial .....	476
§ 304. Los privilegios y los derechos reales .....	476

**CAPÍTULO XXIV**

**DERECHO DE RETENCIÓN**

§ 305. Introducción .....	477
§ 306. Concepto .....	477
§ 307. Requisitos .....	478
§ 308. Caracteres .....	478

§ 309. El objeto .....	478
§ 310. Requerimientos legales .....	478
§ 311. Los derechos del retenedor .....	479
§ 312. Las obligaciones del retenedor .....	479
§ 313. Efectos .....	479
§ 314. Extinción .....	480
<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL .....</b>	<b>481</b>