

ÍNDICE GENERAL

Autores del tomo.....	7
-----------------------	---

CAPÍTULO I — PRINCIPIOS COMUNES

1. Metodología del Código Civil y Comercial de la Nación	9
2. El derecho real es un derecho subjetivo.....	16
3. Concepto de los derechos reales	19
3.1. Concepto	19
3.2. Análisis de la definición.....	22
4. Caracteres de los derechos reales.....	24
5. Las diferencias entre los derechos personales y los derechos reales	26
5.1. La concepción clásica	27
5.2. Las concepciones no clásicas.....	29
5.2.1. La teoría personalista	29
5.2.2. La teoría institucionalista.....	30
5.2.3. La teoría realista	31
5.2.4. La teoría neoclásica.....	32
5.3. Concepción moderna	32
6. Objeto de los derechos reales	34
6.1. La cosa como objeto de los derechos reales	35

6.2. Situaciones especiales	38
6.2.1. La energía y las fuerzas naturales	39
6.2.2. El cuerpo humano.....	40
6.2.3. El cadáver.....	42
6.2.4. Los embriones.....	43
6.2.5. El espacio aéreo	44
6.3. Los bienes como objeto de los derechos reales.....	45
7. La estructura de los derechos reales.....	45
7.1. La creación de los derechos reales	45
7.2. La tipicidad.....	48
7.3. Enumeración y contenido de los derechos reales	48
7.3.1. Enumeración.....	48
7.3.2. Contenido.....	50
7.3.3. Derechos reales prohibidos	53
8. Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales	58
8.1. Elementos	58
8.2. Objeto	58
8.3. Contenido	58
8.4. Oponibilidad	59
8.5. Causa generadora.....	59
8.6. Derecho de persecución.....	59
8.7. Derecho de preferencia	59
8.8. Acciones	60
8.9. Régimen legal.....	60
8.10. Número	61
9. Las obligaciones <i>propter rem</i>	61
10. Clasificación de los derechos reales.....	63
10.1. Derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia y sobre cosa ajena.....	63
10.2. Derechos reales principales y accesorios.....	64
10.3. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	64
10.4. Derechos reales que se ejercen por la posesión y que no se ejercen por la posesión.....	65
10.5. Derechos reales regulados por el CCyC y por otras leyes.....	65
10.6. Derechos reales de disfrute y de garantía	66
10.7. Derechos reales principales y accesorios	66

10.8. Derechos reales sobre el valor y sobre la sustancia	66
10.9. Derechos reales perfectos e imperfectos.....	67
10.10. Derechos reales según el objeto.....	67
10.11. Derechos reales según la persona del titular	67
11. Teoría de la convalidación.....	68

CAPÍTULO II — ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y OponIBILIDAD

1. Adquisición de los derechos reales.....	71
2. Clasificación de los modos de adquisición de los derechos reales	72
2.1. Adquisición derivada de actos entre vivos	73
2.1.1. El título suficiente	73
2.1.2. El modo suficiente	73
2.1.3. Oponibilidad a terceros.....	75
2.1.3.1. La registración y la oponibilidad	75
2.1.3.2. La publicidad suficiente	77
2.1.3.3. La publicidad posesoria y la publicidad registral	78
2.1.3.4. Los sistemas de publicidad registral	80
2.1.3.5. La inoponibilidad y los terceros.....	81
2.2. La adquisición por disposición de última voluntad.....	83
2.3. Adquisición legal.....	83
2.3.1. Principios generales.....	83
2.3.2. Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente	84
2.3.2.1. El objeto	86
2.3.2.2. Las presunciones	87
2.4. Prescripción adquisitiva	88
2.4.1. Concepto y evolución histórica.....	88
2.4.2. Diferencias con la prescripción liberatoria.....	90
2.4.3. Semejanzas con la prescripción liberatoria	91
2.4.3. Naturaleza jurídica	92
2.4.4. Objeto.....	93
2.4.5. Sujeto.....	93

2.4.6. Elementos.....	94
2.4.7. Tipos.....	97
2.5. La subasta judicial.....	97
3. Transmisión de los derechos reales.....	97
4. Extinción de los derechos reales.....	98
4.1. Destrucción.....	99
4.2. Abandono.....	100
4.3. Consolidación.....	101

CAPÍTULO III — RELACIONES DE PODER

1. Concepto.....	103
2. Funciones de las relaciones de poder.....	105
3. Posesión.....	106
3.1. Concepto.....	106
3.2. Importancia.....	106
3.3. Los elementos de la posesión.....	108
3.4. Naturaleza jurídica.....	109
3.4.1. La posesión es un hecho.....	109
3.4.2. La posesión es un derecho.....	110
3.5. Las discusiones entre Savigny y Von Ihering en torno a la posesión y a la tenencia.....	111
3.5.1. Elementos.....	112
3.5.2. Naturaleza jurídica.....	114
3.5.3. Protección.....	115
3.6. La cuasiposesión.....	115
3.7. Las presunciones de las relaciones de poder.....	115
3.7.1. Presunción de poseedor o de ejercer una relación basada en un servidor de la posesión.....	117
3.7.2. Presunción de fecha.....	118
3.7.3. Presunción de extensión.....	119
3.7.4. Presunción de inmutabilidad de la causa.....	120
3.7.4.1. Inmutabilidad de la causa.....	121
3.7.4.2. Interversión del título.....	122

3.7.5. Presunción de legitimidad	123
3.7.6. Presunción de continuidad.....	124
3.7.7. Presunción de adquisición a título oneroso	125
3.7.8. Presunción de prueba sobre la relación de poder	126
3.7.9. Presunción de buena fe	127
4. La tenencia	130
4.1. Concepto	130
4.2. Clasificación	130
4.3. Deberes del tenedor.....	131
4.4. Facultades del tenedor.....	132
4.5. Los efectos jurídicos de la tenencia	132
5. Los servidores de la posesión.....	133
6. La yuxtaposición local.....	134
7. Objeto	135
8. La exclusividad	136
9. Clasificación de la posesión.....	137
9.1. Posesión legítima e ilegítima	137
9.2. Posesión ilegítima de buena fe	138
9.3. La posesión ilegítima de mala fe.....	140
9.3.1. Posesión ilegítima de mala fe no viciosa	141
9.3.2. La posesión ilegítima de mala fe viciosa	141
9.3.2.1. Posesión ilegítima de mala fe viciosa sobre inmuebles	142
9.3.2.2. Posesión ilegítima de mala fe viciosa sobre muebles.....	142
10. Adquisición de las relaciones de poder	142
11. La tradición	144
11.1. Concepto	144
11.2. Las excepciones a la tradición.....	145
11.3. La tradición vacua	146
11.4. Otras formas de tradición de las cosas muebles	146
11.5. La interversión del título	147
12. Los actos posesorios.....	151
13. Los efectos de la relaciones de poder	152
13.1. Los derechos y las obligaciones.....	152
13.2. Los frutos, los productos y las mejoras	153
14. La conservación.....	155
15. La extinción de las relaciones de poder	156

CAPÍTULO IV — DOMINIO PERFECTO

1. Introducción.....	157
2. Origen. Evolución histórica	161
3. Concepto, jerarquía, facultades.....	165
4. Clasificación	166
5. Caracteres del domino perfecto	168
6. Extensión	171
7. Modos de adquisición	172
7.1. Los modos de adquisición originarios	174
7.1.1. Apropiación	175
7.1.1.1. Ámbito	175
7.1.1.2. La caza, la pesca y los enjambres	177
7.1.1.3. Cosas no susceptibles de apropiación	178
7.1.2. Transformación.....	182
7.1.3. Adquisición de cosas inmuebles.....	185
7.1.3.1. Aluvión	186
7.1.3.2. Avulsión.....	190
7.1.4. Adquisición de cosas muebles.....	193
7.1.5. Construcción, siembra y plantación	194
7.1.6. Invasión de inmueble colindante	196
7.2. Modos de adquisición derivados	200

CAPÍTULO V — DOMINIO IMPERFECTO

1. Concepto	203
2. Los caracteres del dominio perfecto afectados por el dominio imperfecto.....	206
3. El dominio revocable.....	207
3.1. Concepto	207
3.2. La condición y el plazo resolutorios	208
3.2.1. Las particularidades del sometimiento a una condición o a un plazo resolutorios.....	208

3.2.2. La causa fuente.....	209
3.2.2.1. La voluntad de las partes	209
3.2.2.2. La ley	209
3.2.3. El plazo máximo.....	211
3.3. Los sujetos	214
3.4. Las facultades del titular	215
3.5. La revocación y sus efectos	216
3.5.1. La extinción del dominio revocable y sus efectos	216
3.5.2. Principal efecto de la extinción del dominio revocable.....	218
3.5.3. Retroactividad e irretroactividad y su oponibilidad en relación a las cosas registrables y no registrables.....	218
3.5.3.1. Las cosas registrables.....	219
3.5.3.2. Las cosas no registrables	219
3.5.3.3. Las excepciones comunes	220
3.6. La readquisición del dominio	222
4. El dominio fiduciario.....	223
4.1. El contrato de fideicomiso.....	223
4.2. La confianza como elemento integrante del contrato	224
4.3. Los caracteres del contrato	227
4.4. El dominio fiduciario	230
4.4.1. Definición	230
4.4.2. Caracteres.....	231
4.5. Elementos del fideicomiso	232
4.6. El objeto del contrato	234
4.7. La propiedad fiduciaria	236
4.8. El titular del dominio imperfecto o fiduciario	238
4.8.1. Su institución	238
4.8.2. Los derechos y obligaciones del fiduciario	240
4.8.3. El cese de las funciones del fiduciario	242
4.8.4. La sustitución de fiduciario	244
4.9. El beneficiario.....	246
4.9.1. Quiénes pueden ser beneficiarios.....	246
4.9.2. Los derechos y las obligaciones del beneficiario	246
4.10. El fideicomisario	247
4.10.1. Quiénes pueden ser fideicomisarios	247
4.10.2. Los derechos y obligaciones del fideicomisario	247

4.11. La aceptación del rol de beneficiario y de fideicomisario.....	247
4.12. El plazo y la condición resolutorias y el plazo máximo legal	248
4.13. La forma del contrato	249
4.14. La extinción del fideicomiso y sus efectos	250

CAPÍTULO VI — LÍMITES AL DOMINIO

1. Introducción.....	253
2. La enumeración de los límites.....	256
3. Los límites impuestos en miras al interés público	257
3.1. Las restricciones impuestas por el derecho administrativo	257
3.2. La no indemnizabilidad.....	262
3.3. Las cláusulas de inenajenabilidad.....	264
3.4. El camino de sirga	268
3.5. Obstáculo al curso de las aguas.....	270
4. Los límites impuestos en miras al interés privado.....	273
4.1. Las inmisiones.....	273
4.2. La recepción de agua, arena y piedras	277
4.3. Instalaciones provisoras y paso de personas que trabajan en una obra	280
4.4. Vistas y luces	281
4.5. Árboles, arbustos u otras plantas.....	284

CAPÍTULO VII — PROPIEDAD INDÍGENA

1. La evolución legislativa	287
2. El abordaje constitucional.....	294
3. La concepción de las comunidades indígenas en nuestro derecho	296
4. Comunidad y comunitario	299
5. El objeto del derecho de propiedad indígena	301
6. La propiedad comunitaria indígena en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación.....	309

7. La propiedad comunitaria indígena en el CCyC.....	311
7.1. Los derechos reconocidos a las comunidades indígenas.....	311
7.2. Su consideración como derecho real.....	311

CAPÍTULO VIII — PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA VIVIENDA

1. Introducción.....	317
2. La protección constitucional de la vivienda.....	318
3. El objeto de la tutela.....	325
4. Derechos que guardan vinculación con la vivienda adecuada	326
5. El inmueble objeto de protección.....	328
6. La situación del inmueble.....	330
7. Los legitimados para solicitar la registración como vivienda	330
8. Los beneficiarios.....	332
9. El requisito de la habitación efectiva.....	333
10. La inscripción y la afectación	334
10.1. Legitimados.....	334
10.2. Caracteres	334
10.3. El modo	335
11. Los efectos de la afectación	338
11.1. La inejecutabilidad	338
11.2. Las excepciones.....	339
12. Los legados y las mejoras testamentarias y los gravámenes. Transmisión de la vivienda afectada al régimen jurídico de protección	343
13. La enajenación compulsiva.....	344
14. La subrogación real.....	344
15. La desafectación y cancelación de la inscripción.....	345

CAPÍTULO IX — CONDOMINIO

1. Introducción.....	349
----------------------	-----

2. Caracteres	351
2.1. Pluralidad de sujetos	353
2.2. Unidad de objeto	354
2.3. Ausencia de cuota material	355
2.4. Existencia de una cosa	356
2.5. Condominio y sociedad	357
3. Disposiciones generales	360
3.1. Clases de condominio	360
3.1.1. Condominio sin indivisión forzosa	361
3.1.2. Facultades en relación a la parte indivisa	362
3.1.3. Enajenación de partes indivisas	364
3.1.4. Hipoteca de la parte indivisa	365
3.1.5. Usucapión de parte indivisa	368
3.1.6. Limitación de las facultades de los condóminos respecto de la cosa común	369
3.1.7. Derecho a obtener compensación pecuniaria por el uso exclusivo de la cosa común	373
3.1.8. Disposición y mejoras con relación a la cosa	374
3.1.9. Gastos de conservación, reparación de la cosa común y abandono	376
3.1.10. La exclusividad posesoria y la coposesión	377
3.1.11. Deudas contraídas colectivamente	378
3.1.12. Interversión de título por uno de los condóminos	379
3.1.13. Administración de la cosa común	381
3.1.14. Condominio y acciones reales	382
3.1.15. Conclusión del condominio	384
3.2. Partición	385
3.2.1. ¿Cómo se realiza la partición?	386
3.2.2. Distintas clases de partición	387
a) Partición en especie, en dinero o con saldo	387
b) Partición judicial	388
c) Partición extrajudicial	389
d) Partición provisoria o de uso y definitiva	389
3.2.3. Deber de garantía entre los condóminos	390
3.2.4. Juicio de división de condominio	391

3.3. Condominio con indivisión forzosa	391
3.3.1. Condominio con indivisión forzosa temporaria	392
3.3.2. Indivisión convenida entre condóminos, impuesta por el testador o por la ley	393
3.3.3. Partición anticipada	394
3.3.4. Partición nociva	395
3.4. Condominio con indivisión forzosa perdurable	396
3.4.1. Condominio sobre accesorios indispensables	396
4. Medianería urbana	396
4.1. El derecho y la obligación de encerramiento	397
4.2. Condominio de muros cercos y fosos	398
4.3. Prescripción de la acción de reembolso de la medianería	406
4.4. Abdicación de la medianería	407
4.5. Readquisición de la medianería abandonada	408
4.6. Derechos y obligaciones de los condueños	408
4.7. Prescripción decenal y veinteñal	410
4.8. Prueba de la medianería	410
4.8.1. Prueba por instrumentos	411
4.8.2. Prueba por signos materiales	411
4.9. Clasificación de los muros	412
4.9.1. Muro lindero, separativo o divisorio	412
4.9.2. Muro contiguo	413
4.9.3. Muro encaballado	413
4.9.4. Propiedad de la pared o muro encaballado	414
4.9.5. Pared privativa y pared medianera	416
4.9.6. Muros maestros o de carga	417
4.9.7. Muro de cimientos	417
5. Cobro de la medianería	418
6. La medianería o cerramiento rural	419
6.1. Presunciones de medianería en materia de árboles	420
7. El condominio por confusión de límites	421
8. Conclusiones	423

CAPÍTULO X — PROPIEDAD HORIZONTAL (PRIMERA PARTE)

1. Antecedentes.....	427
2. Concepto y naturaleza jurídica	429
3. Constitución.....	430
4. Objeto.....	432
5. La unidad funcional.....	434
5.1. Independencia funcional.....	435
5.2. Salida a la vía pública por pasaje común o de manera directa	436
6. Las unidades complementarias.....	436
7. Cocheras	439
8. Partes y cosas propias	440
9. Partes y sectores comunes.....	443
9.1. Presunción de comunidad.....	446
9.2. Necesidad de carácter común	446
9.3. Cosas y partes no necesariamente comunes.....	448
9.4. Convertir en propio un sector común	449
10. Deber de reparar o sustituir lo dañado.....	450
11. Consorcio de propietarios.....	452
11.1. Nombre.....	456
11.2. Patrimonio	457
11.3. Domicilio	460
11.4. Capacidad	460
12. Responsabilidad del consorcio.....	461
13. Concurso o quiebra del consorcio.....	461
14. Extinción	466
15. El consorcio de hecho	468
16. Facultades de los propietarios.....	468
16.1. Facultades jurídicas.....	469
16.2. Facultades materiales.....	470
17. Obligaciones de los propietarios.....	471
18. Prohibiciones	473
19. Determinación de la normal tolerancia.....	478
20. Los incumplimientos	484
21. Expensas comunes	489
21.1. La situación del locatario.....	491

21.2. Fondo de reserva	493
21.3. Certificado de deuda.....	494
21.4. Los intereses	497
21.5. Protección a la vivienda	501
21.6. Defensas	503
21.6.1. Transmitente y adquirente frente a la deuda	504
21.6.2. El abandono no libera del pago de las expensas	507
21.6.3. Eximición de ciertos gastos	508
21.6.4. Reparación de daños de la unidad funcional y deuda de expensas	509
21.7. Obligados al pago.....	512
21.8. Privilegio	512
21.9. Prescripción.....	514
22. Modificaciones en cosas y partes comunes	515
22.1. Obras nuevas.....	515
22.2. Diferentes obras nuevas	516
22.2.1. Obras que no modifican la estructura	516
22.2.1.1. Obra nueva decidida por la mayoría que genera un perjuicio	518
22.2.1.2. Reclamo judicial	519
22.2.2. Obras que modifican la estructura	520
22.2.3. Obra nueva en beneficio de un solo propietario	523
22.2.4. Incumplimiento por parte del propietario	524
22.3. Reparaciones efectuadas por un propietario en partes y/o sectores comunes.....	530
22.3.1. Necesidad de reparaciones urgentes.....	533
22.3.2. Gestor de negocios.....	534
22.4. Grave deterioro o destrucción del edificio.....	534
23. Algunas apreciaciones finales	536

CAPÍTULO XI — PROPIEDAD HORIZONTAL (SEGUNDA PARTE)

1. Reglamento	537
1.1. Contenido obligatorio.....	540

1.2. Modificación del reglamento	542
1.3. Clases de cláusulas	543
1.4. Abuso de parte del redactor o redactores	546
1.5. Reglamento interno	548
2. La asamblea de propietarios.....	550
2.1. Atribuciones de la asamblea	551
2.2. Libro de actas	552
2.3. Libro de registro de firmas	552
2.4. Libro de propietarios.....	554
2.5. La convocatoria.....	554
2.5.1. Autoconvocatoria.....	557
2.6. Decisiones tomadas fuera del ámbito de la asamblea.....	559
2.7. Quórum y mayoría	561
2.7.1. Propuesta de decisiones	563
2.8. Conformidad expresa del titular	567
2.9. Asamblea ordinaria y extraordinaria.....	569
2.10. Asamblea Judicial	569
2.11. Nulidad de la asamblea	572
2.11.1. Plazos	574
3. Consejo de propietarios.....	576
3.1. Atribuciones	577
3.2. Requisitos para integrar el consejo	579
4. El administrador del consorcio de propietarios	581
4.1. Designación	584
4.2. Funciones.....	586
4.2.1. Rendición de cuentas.....	594
4.2.2. Facultad judicial y ante autoridades administrativas	596
4.3. Los honorarios	597
4.4. Extinción	597
5. Infracciones	599

CAPÍTULO XII — SUBCONSORCIOS

1. Introducción.....	601
2. Concepto.....	602
3. Requisitos y características	605
4. Su regulación	606
5. Los subórganos.....	606
6. Los órganos de la propiedad horizontal y los subórganos	608
7. Algunas particularidades de los subconsorcios	610

CAPÍTULO XIII — PREHORIZONTALIDAD

1. Introducción.....	613
2. Antecedentes.....	615
3. La ley 19.724 de prehorizontalidad	616
4. Derogación de la ley de prehorizontalidad.....	624
5. La prehorizontalidad en el Código Civil y Comercial.....	628
5.1. Ámbito de aplicación	628
5.2. Seguro	628
6. Conclusiones.....	633

ÍNDICE GENERAL

Autores del tomo.....	7
-----------------------	---

CAPÍTULO XIV — CONJUNTOS INMOBILIARIOS

1. Aproximación a la realidad negocial.....	9
1.1. Caracterización	12
1.2. Notas esenciales.....	13
1.3. Breve reseña de los emprendimientos en particular	14
2. Aproximación a los clubes de campo	17
2.1. Concepto legal.....	19
2.2. Confluencia de normas aplicables	20
2.3. Anterior avasallamiento al derecho común.....	21
2.4. Encuadre jurídico específico del decreto 9404/86	23
2.5. Los conjuntos inmobiliarios frente al <i>numerus clausus</i>	24
3. Posibles configuraciones jurídicas	26
3.1. Derechos personales o creditorios.....	26
3.1.1. Asociación bajo forma de sociedad	26
3.1.2. Sobre la utilización de la sociedad anónima	29
3.1.3. Inconvenientes que trae aparejados una figura societaria	30

3.1.4. Limitaciones a la transferencia de acciones	32
3.2. Derechos reales	34
3.2.1. Dominio y condominio	34
3.2.2. Usufructo, uso y habitación.....	37
3.2.3. Derecho real autónomo	38
4. Un nuevo derecho real autónomo	39
4.1. Nuevo derecho real	39
4.2. Marco legal aplicable	39
4.2.1. Legislación de fondo	39
4.2.2. Propiedad horizontal especial.....	40
4.2.3. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes	43
4.2.4. Normas administrativas locales.....	45
5. Caracterización y notas esenciales.....	46
5.1. Partes privativas, comunes y la inescindibilidad del régimen	47
5.1.1. Las partes privativas (unidades funcionales)	47
5.1.2. El problema de las unidades funcionales a construir	49
5.1.3. Objeciones jurisprudenciales a este encuadre legal	54
5.1.4. Las partes comunes	55
5.1.5. La cuestión del carácter comunitario del terreno.....	57
5.1.6. La inescindibilidad del régimen	59
5.2. Facultades y obligaciones del propietario	61
5.2.1. Preliminares	61
5.2.2. Marco de desenvolvimiento de los derechos.....	62
5.2.3. El relacionamiento con los recursos naturales.....	63
5.2.4. Gastos y contribuciones	63
5.2.5. La deuda por expensas comunes.....	65
5.2.6. Las prerrogativas del crédito por expensas	69
5.2.7. Otras contribuciones por el uso de familiares e invitados.....	70
5.3. Localización y límites perimetrales	70
5.3.1. La localización de los conjuntos inmobiliarios	70
5.3.2. Gestación y convalidaciones administrativas.....	72
5.3.3. La trama urbana y los ejes de crecimiento	72
5.3.4. El uso de las calles públicas.....	73
5.3.5. Cerramientos perimetrales	73
5.3.6. La transparencia del cerramiento y la prohibición de ejecutarlo mediante muros.....	75

5.4. La previsión reglamentaria de limitaciones y restricciones	76
5.4.1. Limitaciones y restricciones reglamentarias	76
5.4.2. Normas urbanísticas y constitución de servidumbres	79
5.4.3. Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios	81
5.4.4. Obligación de pago de los usuarios no propietarios	82
5.4.5. Utilización de cosas comunes en caso de cesión temporal	82
5.4.6. Publicidad registral de todas las limitaciones	83
6. La transmisión de unidades funcionales	85
6.1. Preliminares	85
6.2. El derecho de admisión	85
6.3. El derecho de preferencia	88
7. La facultad disciplinaria	89
7.1. La potestad sancionatoria del consorcio	89
7.2. Alcance de la facultad disciplinaria	91

CAPÍTULO XV — TIEMPO COMPARTIDO

1. Introducción	95
2. Concepto	101
3. Caracteres	103
4. Los sujetos intervinientes	103
5. Los legitimados activos	104
6. La afectación	105
6.1. La inscripción	105
6.2. La registración	110
6.3. Los efectos de la afectación	112
6.4. El registro de los titulares	113
7. Los bienes	114
7.1. El tipo	114
7.2. Situación de los bienes	115
8. El tiempo	116
9. Los destinos del tiempo compartido	117
10. Los deberes del emprendedor	117
11. Los deberes del usuario de tiempo compartido	118

12. El administrador.....	121
12.1. Función.....	121
12.2. Los deberes del administrador	123
13. El cobro ejecutivo	125
14. Extinción.....	127
15. La relación del consumo y los derechos reales	129
16. Las normas de policía.....	133

CAPÍTULO XVI — CEMENTERIOS PRIVADOS

1. Cementerios públicos. Breve aproximación.....	135
1.1. Introducción	135
1.2. Algunas interpretaciones.....	137
1.3. Naturaleza jurídica de los cementerios y de los sepulcros.....	140
1.4. El vínculo entre el particular y el sepulcro	141
1.5. Consecuencias de este encuadre jurídico.....	143
1.6. Facultades del concesionario	144
1.7. Notas esenciales de la concesión de un sepulcro.....	145
2. Acerca de los cementerios privados	146
2.1. El nacimiento de los cementerios privados	146
2.2. Caracterización	147
2.3. Normativa local aplicable.....	149
3. Naturaleza jurídica. Encuadre jurídico con anterioridad a la sanción del CCyC	151
3.1. El derecho otorgado al particular sobre la sepultura	151
3.2. Constitución de derechos personales o creditorios	153
3.2.1. Locación.....	155
3.2.2. Comodato.....	156
3.2.3. Sociedad	157
3.2.4. Contrato innominado.....	158
3.3. Constitución de derechos reales.....	161
3.3.1. Derechos reales sobre cosa propia.....	162
3.3.1.1. Dominio	162
3.3.1.2. Condominio	165

3.3.1.3. Propiedad horizontal	168
3.3.2. Derechos reales sobre cosa ajena	175
3.3.2.1. Usufructo	175
3.3.2.2. Uso y habitación	179
3.3.3. Derecho real de naturaleza mixta o dual.....	184
3.3.3.1. Superficie. Nociones generales.....	184
3.3.3.2. Derecho real de superficie forestal.....	187
3.3.4. Derecho real autónomo	189
3.3.4.1. El derecho real de sepulcro y sepultura	190
4. El nuevo derecho real de sepultura	192
4.1. La pretendida autonomía y su regulación.....	192
4.2. Notas esenciales.....	193
4.3. Facultades del titular del derecho de sepultura.....	194
4.4. Deberes del titular del derecho de sepultura	197
4.4.1. Sujeción al destino del lugar y normas administrativas	197
4.4.2. Contribuciones periódicas	198
4.5. La embargabilidad y ejecución de la sepultura	199
4.5.1. Situación anterior a la sanción del Código.....	199
4.5.2. La solución: la inembargabilidad como regla general.....	202
4.6. Exclusión del carácter de tesoro de las cosas de la sepultura	203
5. Gestión de los cementerios privados. La sujeción del emprendimiento a distintas normativas	205
5.1. Breve aproximación.....	205
5.2. Afectación del predio y restricción de actos dispositivos.....	205
5.2.1. Publicidad registral.....	207
5.2.2. Inmutabilidad de su destino	207
5.3. La incorporación al régimen tuitivo del consumidor	208
5.3.1. El negocio jurídico	208
5.3.2. La relación de consumo en los cementerios privados	210
5.3.3. La senda seguida por el Código Civil y Comercial.....	212
5.3.4. Beneficios del régimen tuitivo.....	213
5.4. Las normas administrativas locales	214
5.4.1. El emprendimiento y su interrelación con el poder público ...	214
5.4.2. El poder de policía	215
5.4.3. La policía mortuoria	216
5.5. Reglamento de administración y uso. Contenido mínimo.....	217

5.6. Dirección y administración del emprendimiento	220
5.6.1. Obligaciones específicas del administrador	220
5.6.2. Registros de inhumaciones y sepulturas	222

CAPÍTULO XVII — SUPERFICIE

1. Introducción.....	225
2. Breve panorama actual de la actividad forestal en el mundo y su incidencia en Argentina.....	228
3. La Plataforma ForestAR2030, un plan estratégico para el sector foresto industrial	235
4. Antecedentes normativos	238
5. Referencias al derecho de superficie en Roma	239
6. Incorporación del derecho de superficie al CCyC	243
7. ¿Derecho real, sobre cosa propia, sobre cosa ajena o bifronte?	247
8. Concepto.....	249
9. Aspectos registrales	251
10. El <i>ius aedificandi</i> y derecho de superficie.....	252
11. Caracteres	255
12. Temporalidad.....	259
13. ¿Quiénes están facultados para constituir el derecho de superficie?.....	259
14. Modos de adquisición del derecho.....	260
15. Las facultades materiales y jurídicas del superficiario sobre el inmueble ajeno.....	262
16. Facultades del <i>verus dominus</i>	262
17. Extinción de la propiedad superficiaria y efectos	263
18. Normas subsidiarias aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria	265
19. Conclusiones.....	266

CAPÍTULO XVIII — USUFRUCTO

1. Evolución histórica	269
2. Concepto.....	270
3. Caracteres	271
4. Objeto.....	273
5. Legitimados para constituir usufructo	277
6. Algunas particularidades en torno a la legitimación.....	279
7. Usufructo a favor de varias personas.....	280
8. Modos de constitución	282
9. Presunción de onerosidad.....	285
10. Modalidades	286
11. Inventario. Presunción	288
11.1. El inventario	288
11.2. La presunción.....	291
12. Garantía	292
13. Derechos del usufructuario	294
13.1. Facultades materiales. Mejoras facultativas	297
13.2. Facultades jurídicas. Derechos reales y personales	297
13.3. Embargo del usufructo en el régimen velezano. Posición de los registros de la propiedad.....	300
14. Derechos y deberes del nudo propietario.....	302
15. Extinción del usufructo	304
16. Efectos de la extinción	308

CAPÍTULO XIX — USO Y HABITACIÓN

1. El derecho real de uso.....	311
1.1. Concepto	311
1.2. Caracteres	314
1.3. Objeto	316
1.4. Normas supletorias	316
1.5. Limitaciones	318

1.6. Ejecución de los frutos por parte de los acreedores.....	320
2. El derecho real de habitación	321
2.1. Concepto	321
2.2. Caracteres	322
2.3. Objeto	323
2.4. Normas supletorias	324
2.5. Limitaciones	325
2.6. Impuestos, contribuciones y reparaciones.....	326
2.7. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite.....	327
2.8. Derecho real de habitación del conviviente supérstite	331

CAPÍTULO XX — SERVIDUMBRE

1. Concepto	335
2. Clasificación	336
3. Legitimación	340
4. Modalidades	343
5. Objeto	344
6. Constitución	345
7. Transmisibilidad	347
8. Derechos, obligaciones y prohibiciones del titular dominante	348
8.1. Derechos	348
8.2. Obligaciones	352
8.3. Prohibiciones	353
9. Derechos, obligaciones y prohibiciones del titular sirviente	355
9.1. Derechos del titular sirviente	355
9.2. Obligaciones del titular sirviente	356
9.3. Prohibiciones del titular sirviente	357
10. Extinción de la servidumbre	358

CAPÍTULO XXI — DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1. Introducción.....	363
2. La importancia de la garantía en la vida negocial y en la empresa	365
2.1. Concepto de garantía. Efectos.....	366
3. Requisitos	369
3.1. La convencionalidad. Capacidad	369
3.2. La accesoriedad. Garantías abiertas. Créditos garantizables	371
3.3. La especialidad	375
3.3.1. Especialidad en cuanto al objeto. Requisitos	376
3.3.2. Especialidad en cuanto al monto de la garantía.....	378
3.4. La indivisibilidad de los Derechos Reales de Garantía	384
4. Extensión de la garantía	385
5. Situación del constituyente.....	391
6. Inoponibilidad	393
7. Subasta o venta del bien gravado	395
8. Situación del propietario no deudor. Distintos Supuestos.....	397
9. Extinción. Cancelación del gravamen	403

CAPÍTULO XXII — HIPOTECA

1. Introducción.....	409
2. Definición. Elementos.....	414
3. Legitimación. Condominio	424
4. Forma, objeto y duración	426
5. Ejecuciones hipotecarias especiales. Letras hipotecarias	438
6. Hipoteca en moneda extranjera	451

CAPÍTULO XXIII — ANTICRESIS

1. Introducción.....	455
----------------------	-----

2. Caracteres	457
2.1. Accesoriedad	457
2.2. Especialidad en cuanto al objeto	459
2.3. Especialidad en cuanto a la deuda	460
2.4. Indivisibilidad	461
3. Legitimación. Objeto. Plazo	462
4. Derechos y deberes del acreedor	469
5. Derecho de retención, privilegios y oponibilidad del boleto de compraventa	472
6. Prescripción adquisitiva y abandono del inmueble	475
7. Conclusión	477

CAPÍTULO XXIV — PRENDA

1. Generalidades	479
1.1. Concepto	479
1.2. Clases de prendas. Objetos	480
1.3. Caracteres del derecho real de prenda común	482
1.4. Caracteres del contrato de prenda común	484
1.5. Derechos y obligaciones en general	484
1.6. Pérdida de la posesión de la cosa prendada	485
1.7. Constitución y oponibilidad. Determinación del crédito y del objeto	487
1.8. Prendas sucesivas	493
1.9. Privilegio	496
1.10. Extinción de la prenda de cosas y de créditos	496
2. Prenda de cosas	498
2.1. Prenda a <i>non domino</i>	498
2.2. Prenda anticrética	502
2.3. Uso y abuso de la cosa prendada	504
2.3.1. La regla y sus excepciones	504
2.3.2. Incumplimiento	506
2.4. Gastos originados en virtud de la cosa prenda	507

2.5. Venta anticipada de la cosa empeñada	509
2.6. Ejecución de la prenda.	512
2.6.1. Ejecución supletoria.....	513
2.6.2. Ejecución pactada	514
2.7. Rendición de cuentas	519
2.8. Documentos con derecho incorporado	520
3. Prenda de créditos	521
3.1. Concepto	521
3.2. Constitución	522
3.3. El objeto de la prenda de créditos	526
3.3.1. La discusión.....	526
3.3.2. Objeto futuro	532
3.3.3. Otros derechos y objetos inmateriales	533
3.4. Actuación del acreedor. Derechos y deberes específicos	534
3.4.1. Conservación del crédito prendado	534
3.4.2. Cobro del crédito prendado	535
3.4.2.1. Prenda irregular.....	537
3.4.3. Contrato prendado con prestaciones recíprocas	539
3.4.4. Contrato prendado dependiente de una opción	541
4. Prenda con registro	542
4.1. Clases de prendas con registro y Objetos	543
4.2. Caracteres específicos	545
5. Prenda de cuotas sociales	547

**CAPÍTULO XXV — DEFENSAS DE LAS RELACIONES DE
PODER. ACCIONES POSESORIAS**

1. Introducción.....	551
2. Evolución histórica	553
3. Fundamentos de la protección posesoria	555
3.1. Teorías absolutas.....	555
3.2. Teorías relativas	555
3.3. Teorías eclécticas.....	556
4. Concepto.....	557

5. Finalidad.....	558
6. Ámbito de aplicación.....	558
7. Los hechos que originan la interposición de las acciones posesorias...	559
7.1. Turbación	559
7.2. Despojo	561
7.3. La acción y el despojo configurados en la realización de una obra.....	563
7.4. El encuadramiento	564
8. Las defensas de las relaciones de poder en nuestro sistema legislativo.....	564
9. La prescripción de las acciones que defienden las relaciones de poder en la órbita civil.....	565
10. Naturaleza de las acciones	566
11. La innecesariedad del título.....	566
12. Innecesariedad de buena fe	567
13. Derecho a la posesión, derecho de poseer y derechos derivados de la posesión	567
14. La defensa extrajudicial.....	569
14.1. Su encuadramiento.....	569
14.2. La legitimación activa	571
14.3. Requisitos	571
14.3.1. Llegada tarde del auxilio de la fuerza pública	571
14.3.2. Inmediatez entre la defensa y el ataque	572
14.3.3. Proporcionalidad de los medios empleados	572
15. La acción de despojo.....	573
15.1. Concepto	574
15.2. Finalidad	574
15.3. Hechos que generan la protección legal.....	574
15.4. Objeto de la acción de despojo	575
15.5. La legitimación	576
15.5.1. La legitimación activa.....	576
15.5.2. La legitimación pasiva	577
15.6. La naturaleza de la acción	578
15.7. La sentencia	579
15.7.1. El contenido de la sentencia	579
15.7.2. Los efectos de la sentencia	580

15.8. Los actos de los poderes públicos y la acción de despojo	580
15.9. La acción de despojo por obra nueva y de mantener.....	581
15.9.1. La acción de obra nueva	581
15.9.2. La naturaleza de la acción	583
15.9.3. La finalidad de la acción	584
15.9.4. Los requisitos	584
15.9.5. Las opciones del magistrado.....	585
15.10. El interdicto de obra nueva	585
15.10.1. Requisitos para su procedencia	585
15.10.2. Trámite	586
15.10.3. Caducidad	586
15.10.4. Legitimación activa.....	586
15.10.5. Legitimación pasiva.....	587
15.10.6. Las facultades judiciales.....	587
15.11. El interdicto de recobrar	587
15.11.1. Finalidad	587
15.11.2. Ámbito de aplicación.....	588
15.11.3. Requisitos	588
15.11.4. Legitimación activa.....	589
15.11.5. Legitimación pasiva.....	589
15.11.6. Prueba	590
15.11.7. Trámite	590
15.11.8. Caducidad.....	590
15.11.9. Las facultades del juez.....	590
15.11.10. La transformación del interdicto de retener en interdicto de recobrar.....	591
16. La acción posesoria de mantener.....	592
16.1. Concepto	593
16.2. Finalidad	593
16.3. Hechos.....	593
16.4. El objeto de la acción.....	594
16.5. Legitimación activa	594
16.6. Legitimación pasiva	595
16.7. La sentencia	595
16.8. Los efectos de la sentencia.....	596
16.9. La acción de mantener por amenaza de obra nueva.....	596

16.10. El interdicto de retener	596
17. La acción de daño temido	597

CAPÍTULO XXVI — ACCIONES REALES

1. Introducción.....	601
2. La imprescriptibilidad de las acciones reales.....	604
3. La finalidad de las acciones reales	605
3.1. La tipicidad de las acciones reales	606
3.2. Finalidad	606
4. Legitimación activa	607
5. La legitimación pasiva.....	613
6. Los ataques.....	614
7. El <i>ius possidendi</i> y el <i>ius possessionis</i>	616
8. La demanda y la sentencia.....	616
9. El daño	617
10. La acción reivindicatoria	618
10.1. Objeto	619
10.1.1. Objetos reivindicables	619
10.1.2. Objetos no reivindicables.....	620
10.2. Legitimación pasiva	622
10.3. Prueba	624
10.3.1. Inmuebles.....	624
10.3.2. Muebles registrables.....	627
10.3.3. Muebles no registrables	629
10.4. Efectos de la sentencia y el derecho al reembolso.....	631
10.5. Las medidas cautelares y preliminares	634
11. La acción negatoria	637
11.1. Legitimación pasiva	638
11.2. Objeto	639
11.3. Prueba.....	639
12. La acción confesoria.....	639
12.1. Legitimación pasiva	640
12.2. Prueba	641

13. La acción de deslinde	641
13.1. Finalidad	642
13.2. Legitimación activa	643
13.3. Legitimación pasiva	643
13.4. Proceso	644
13.5. Prueba	645
13.6. Sentencia	645
13.7. Efectos de la sentencia	646
14. El posesorio y el petitorio	647
14.1. Ámbito de aplicación	647
14.2. La independencia del posesorio y del petitorio.....	649
14.3. La suspensión de la acción real	650
14.4. Requisitos a cumplirse a efectos de la viabilidad de la promoción de una acción real interpuesta la acción posesoria	651
14.5. Acciones por un mismo hecho.....	651
14.6. Acciones por distintos hechos	653
14.7. Las turbaciones y los desapoderamientos recíprocos	654
14.8. Hechos posteriores	654

CAPÍTULO XXVII — PUBLICIDAD REGISTRAL

1. Introducción.....	657
2. La publicidad de los derechos reales.....	658
2.1. La publicidad jurídica: noción y naturaleza	658
2.2. La finalidad de la publicidad de los derechos reales	660
2.3. Los distintos medios de publicidad según la naturaleza de los bienes.....	661
2.4. Evolución histórica de la publicidad jurídica en materia de derechos reales	664
3. La publicidad registral	666
3.1. La publicidad registral: noción, finalidad y efectos.....	666
3.2. Los distintos sistemas registrales	669
3.2.1. El sistema francés.....	669
3.2.2. El sistema germánico.....	671

3.2.3. El sistema australiano o <i>Torrens</i>	672
3.4. El acceso a la información registrada. El contenido de la publicidad registral.....	674
4. Los registros: concepto y clasificación	677
4.1. El funcionamiento interno de los registros en Argentina. Los principios registrales	679
5. La registración en nuestro ordenamiento legal	684
5.1. La registración de la constitución y transferencia de derechos reales en Argentina	684
5.2. La registración de los derechos reales de garantía	686
5.3. La registración de medidas cautelares sobre bienes registrables ...	687
5.4. La preanotación	691
6. La registración inmobiliaria en Argentina.....	692
6.1. Antecedentes históricos	692
6.2. El sistema actual de registración inmobiliaria. La Ley 17.801.....	695
7. La registración automotor.....	700
7.1. Régimen jurídico anterior a la sanción del Decr.-Ley 6582/58.....	700
7.2. El régimen jurídico del automotor vigente.....	702
8. Otros registros.....	704
8.1. Registro de aeronaves	704
8.2. Registro de buques	705
8.3. Registro de Equinos de Sangre de Carrera	708
8.4. Registro de Ganado	708

Se terminó de imprimir el 21 de mayo de 2021
en MARTÍNEZ IMPRESIONES