

# ÍNDICE GENERAL

Autores de este tomo .....	7
Presentación a la segunda edición .....	9

## CAPÍTULO I — LA CONSTITUCIÓN NACIONAL Y LA CONSOLIDACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

*Carlos A. Ghersi*

1. Introducción .....	11
2. Nacimiento del Estado burgués capitalista de 1853. La alianza de la clase neoliberal agroganadera y la burocracia intelectual .....	17
3. La Constitución nacional .....	20
4. El Código Civil .....	21
5. Conclusiones .....	23

## CAPÍTULO II — EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y EL AMBIENTE

*María Victoria Wajzman*

1. Introducción .....	27
-----------------------	----

---

2. Breves nociones sobre el derecho de propiedad.....	29
3. El Derecho ambiental como derecho de tercera generación.....	31
3.1. Breve desarrollo histórico.....	32
3.2. El Derecho ambiental y su evolución en la Argentina.....	36
4. El derecho de propiedad y el derecho ambiental: algunas reflexiones sobre su inevitable colisión.....	40
4.1. El derecho de incidencia colectiva vs. el derecho individual.....	43
4.2. El Derecho ambiental y el consumo sustentable.....	47
4.3. Reparación y prevención: enfoques clásicos y modernos respecto de la Teoría general de la reparación de daños.....	51
5. Jurisprudencia.....	56
6. Conclusión.....	65

### CAPÍTULO III — LAS PERSONAS POR NACER Y LOS MENORES. PROPIEDAD, PROGENITORES Y TUTELA

*Patricia Adriana Levaggi*

1. Introducción.....	69
2. Personas menores de edad: régimen legal.....	73
2.1. Categorías.....	73
3. Capacidad. Concepto. Distinción entre capacidad de derecho y de ejercicio.....	76
4. Persona por nacer.....	78
4.1. Capacidad de las personas por nacer.....	79
5. Administración y gestión de bienes de los hijos.....	81
5.1. Concepto.....	81
5.2. Administración conjunta.....	83
5.3. Bienes excluidos de la administración.....	84
5.4. Delegación para administrar.....	85
5.5. Desacuerdo.....	86
5.5. Actos realizados libremente por los progenitores.....	87
5.6. Actos para los cuales el progenitor requiere autorización judicial.....	88
5.7. Actos prohibidos.....	92
5.8. Contratos.....	94
5.9. Obligación de realizar el inventario.....	97
5.10. Conclusión de la administración.....	98
6. Tutela.....	99
6.1. Clases de tutela.....	101
6.2. Discernimiento de la tutela.....	104

---

6.3. Ejercicio de la tutela .....	105
6.4. Retribución del tutor.....	108
6.5. Cuentas de la tutela .....	109
6.6. Terminación de la tutela.....	110
7. Colofón .....	110

**CAPÍTULO IV — CAPACIDAD DE EJERCICIO DE LA PERSONA  
HUMANA Y DERECHO DE PROPIEDAD**

*Elena Mercedes Mera*

1. Introducción.....	113
2. Evolución normativa. Cambio de paradigma en el Código Civil y Comercial .....	116
2.1. Capacidad jurídica en caso de personas con discapacidad mental o intelectual. Hacia la autonomía de ejercicio .....	118
2.2. Restricciones al ejercicio de la capacidad jurídica: reglas generales. Presunción de capacidad .....	120
2.3. Reglas para la restricción .....	<b>122</b>
2.4. Incapacidad o capacidad restringida .....	124
3. La persona humana .....	127
3.1. El derecho de propiedad como derecho humano.....	127
3.2. La persona humana, su accionar y el derecho de propiedad .....	128
3.2.1. Capacidad de ejercicio y patrimonio .....	128
3.3. Adquisición del derecho de propiedad .....	131
4. Reglas procedimentales.....	135
4.1. Legitimados .....	135
4.2. Medidas cautelares .....	140
4.3. Potenciales medidas.....	141
4.4. Entrevista personal .....	145
4.4.1. El principio de inmediación en el proceso de restricciones a la capacidad .....	145
5. Sentencia .....	147
5.1. El alcance de la sentencia .....	148
5.2. Inscripción de sentencia. Efectos .....	149
6. Sistema de apoyo .....	151
7. Inhabilitados .....	153
8. Conclusión .....	154

CAPÍTULO V — CONDENADOS: ADMINISTRACIÓN DE  
SUS BIENES Y RÉGIMEN PARENTAL

*Julio C. Báez y Franco N. Gorini*

1. Introducción.....	157
2. El sistema penal.....	159
3. Antecedentes nacionales del régimen de administración de los bienes del penado.....	169
4. Las penas accesorias del art. 12 del Código Penal. Tutela y limitación en el derecho de propiedad .....	172
5. La protección penal de la propiedad del penado: su tratamiento transversal.....	176
6. A modo de <i>excursus</i> : el interés superior del niño .....	178
7. Conclusión .....	184

CAPÍTULO VI — EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL RÉGIMEN  
PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO

*Karin Alfie*

1. Introducción.....	193
2. Cuestiones generales .....	194
3. Regímenes de comunidad y de separación de bienes .....	195
4. Disposiciones comunes .....	196
4.1. Forma .....	197
4.2. Momento en que debe realizarse o modificarse la convención.....	199
5. Disposiciones comunes a los dos regímenes patrimoniales vigentes .....	199
5.1. Deber de contribución .....	200
5.2. Actos que requieren asentimiento conyugal .....	201
5.3. Representación entre cónyuges.....	202
6. Régimen de comunidad de bienes.....	203
6.1. Bienes propios.....	204
6.2. Bienes gananciales.....	208
6.3. Prueba del carácter propio o ganancial de los bienes.....	210
7. Régimen de separación de bienes.....	212
8. Prueba de la propiedad .....	214
9. Conclusiones.....	214

---

CAPÍTULO VII — EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL DIVORCIO

María Victoria González

1. Introducción.....	217
2. Convenciones matrimoniales .....	218
3. Régimen patrimonial .....	220
4. Régimen de comunidad .....	220
4.1. Extinción.....	222
4.2. Indivisión postcomunitaria .....	223
4.2.1. Régimen legal aplicable.....	224
4.2.2. Administración y gestión de los bienes .....	225
4.2.3. Acuerdo en caso de divorcio .....	226
4.2.4. Acuerdo en caso de separación judicial de bienes .....	226
4.2.5. Desacuerdo respecto a la gestión de los bienes gananciales.....	228
4.2.6. Aumento del activo de la indivisión poscomunitaria.....	229
4.2.7. El pasivo durante esta etapa.....	230
4.2.8. Efectos frente a los acreedores.....	232
4.2.9. Medidas protectorias del patrimonio.....	233
4.2.10. Uso de los bienes integrantes de la comunidad .....	233
4.2.11. Frutos generados por los bienes indivisos.....	234
4.2.12. Acción subrogatoria iniciada por los acreedores a efectos de solicitar la partición .....	239
4.3. Liquidación de la comunidad de ganancias y sistema de recompensas.....	240
4.3.1. Sujetos de las recompensas y caracteres .....	241
4.3.2. Reglas generales relativas a las recompensas .....	244
4.3.3. Valuación de las recompensas.....	245
4.3.4. Liquidación de las recompensas .....	246
4.3.5. Acción de inoponibilidad.....	247
4.4. Partición de la comunidad de ganancias .....	248
4.4.1. Legitimación activa e imprescriptibilidad de la acción .....	251
4.4.2. Determinación de la masa partible.....	251
4.4.3. Formas .....	251
5. Régimen de separación de bienes.....	252
5.1. Responsabilidad frente a las deudas.....	253
5.2. Inscripción de las convenciones.....	254
5.3. Cese del régimen de separación de bienes .....	254
6. Conclusión .....	254

CAPÍTULO VIII — EL PATRIMONIO COMO PRENDA  
COMÚN DE LOS ACREEDORES. LÍMITES EN EL DERECHO  
DE FONDO Y EN EL DERECHO PROCESAL

*Alejandra María Luz Caballero*

1. Introducción.....	257
2. El patrimonio. Concepto y composición.....	258
3. El hombre frente a sus obligaciones. El patrimonio, prenda común de los acreedores .....	262
4. El hombre frente a sus necesidades. Patrimonio de reserva.....	263
5. El derecho natural al acceso y conservación de ciertos bienes.....	266
6. Bienes incluidos en el patrimonio de reserva .....	268
6.1. La vivienda.....	268
6.1.1. La protección de la vivienda única y de la vivienda familiar.....	270
6.1.2. La protección de la vivienda única en el art. 58 de la Constitución de Córdoba y en la ley bonaerense 4432.....	274
6.1.3. Vivienda única adquirida con créditos de organismos oficiales.....	277
6.1.4. Proyección de la protección de la vivienda. Una propuesta.....	279
7. Propiedad comunitaria de los pueblos aborígenes.....	282
8. Bienes esenciales para la vida digna .....	282
8.1. Ropas y muebles de uso indispensable del deudor, de su cónyuge o conviviente, y de sus hijos .....	283
8.2. Elementos de trabajo.....	289
8.3. Sepulcros .....	290
8.4. Bienes afectados a cualquier religión reconocida por el Estado.....	291
8.5. Derechos de usufructo, uso, habitación y servidumbres prediales .....	292
8.6. Indemnizaciones que corresponden al deudor por daño moral y por daño material derivado de lesiones a su integridad psicofísica .....	294
8.7. Indemnización por alimentos que corresponde al cónyuge, al conviviente y a los hijos con derecho alimentario, en caso de homicidio.....	295
8.8. Los demás bienes declarados inembargables o excluidos por otras leyes ....	296
9. Conclusión .....	297

---

CAPÍTULO IX — EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA  
CONTRATACIÓN. UNA VISIÓN ECONÓMICA DEL  
CONTRATO DE LOCACIÓN

*Graciela Lovece*

1. Introducción: el derecho de propiedad y la igualdad formal.....	299
2. El sentido económico de la propiedad. Su uso como capital y modo de producción.....	304
3. La locación de la propiedad inmueble como fórmula de obtención de tasa de beneficio.....	309
4. La función económica-consumo en las locaciones de vivienda.....	314
5. La función económica del contrato de locación industrial comercial y profesional.....	319
6. La contratación más allá de los dogmas jurídicos.....	322

CAPÍTULO X — PROPIEDAD Y PROTECCIÓN DEL CRÉDITO

*Miguel Federico De Lorenzo*

1. Introducción: de la lesión al crédito a la protección extracontractual del contrato.....	326
2. Responsabilidad civil y propiedad.....	328
3. La protección extracontractual del crédito: líneas de una evolución.....	329
3.1. La desmaterialización de las riquezas y la primacía del crédito.....	329
3.2. La pérdida de valor de la distinción entre derechos reales y de crédito.....	335
3.3. La erosión del principio de los efectos relativos de los contratos.....	337
3.4. Un nuevo modelo de responsabilidad civil.....	341
4. Supuestos de protección extracontractual de posiciones contractuales.....	343
4.1. Lesión a la esfera personal del deudor.....	344
4.2. Responsabilidad extracontractual del tercero por lesión a la cosa objeto de la prestación.....	345
4.3. Celebración de un acto jurídico incompatible con una posición contractual que produce la frustración del crédito.....	346
4.3.1. Inducción al incumplimiento contractual.....	346
4.3.2. Captación del dependiente.....	349
4.3.3. Violación de cláusulas de exclusividad.....	350
4.3.4. Concurso del tercero en la violación del crédito.....	350
4.3.5. La concesión abusiva del crédito.....	354

---

4.3.6. La lesión al contrato de trabajo .....	355
5. Informaciones inexactas y tutela aquiliana .....	357
5.1. Información, dolo y tutela extracontractual .....	362
6. El contrato en daño a un tercero .....	365
6.1. El incumplimiento contractual y la lesión de intereses de terceros .....	365
7. La tutela preventiva del crédito .....	369

## CAPÍTULO XI — POSESIÓN, DOMINIO Y DERECHO DE PROPIEDAD

*Juan Pablo Mele*

1. Introducción .....	375
1.1. Confusión entre propiedad y dominio .....	376
1.2. La propiedad en la Constitución Nacional Argentina y su interpretación por la Corte .....	378
1.3. Confusión entre dominio y posesión .....	379
2. Propiedad .....	381
2.1. Aproximación a la propiedad .....	381
2.2. La función social de la propiedad .....	383
2.3. La norma de obligación social de la propiedad .....	386
2.4. La propiedad y su función social en la Constitución y en la codificación civil argentinas .....	388
2.5. Sustento de la propiedad .....	392
2.6. Conflictos relativos a la propiedad en Argentina .....	395
2.6.1. Conflictos internos directos .....	396
2.6.2. Conflictos internos indirectos .....	397
2.6.3. Conflictos externos .....	401
2.6.4. Conflictos ante casos de escasez .....	405
2.7. La persona como objeto del derecho de propiedad .....	406
2.7.1. Breve reflexión teórica sobre la persona como objeto jurídico .....	407
3. Dominio .....	411
4. Posesión .....	415
4.1. Los tres conflictos de la posesión .....	415
4.2. Los conflictos de la posesión en la codificación argentina .....	418
4.3. Breve apreciación sobre la posesión en el Código Civil y Comercial .....	420
4.4. El art. 1916 del Código Civil y Comercial .....	423
5. Conclusión .....	426



---

CAPÍTULO XII — LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.  
REQUISITOS PARA ACCEDER A LA PROPIEDAD

*María Rosa Caballero*

1. Introducción.....	429
1.1. Concepto.....	429
1.2. Finalidad.....	432
1.3. Prescripción adquisitiva en el derecho argentino. Breve reseña histórica.....	434
2. Elementos de la prescripción adquisitiva.....	438
2.1. Sujeto de la usucapión.....	438
2.2. Cosas y derechos prescriptibles e imprescriptibles.....	439
2.3. Bienes inmuebles: condominio, dominio fiduciario, propiedad horizontal, tiempo compartido, derecho de superficie.....	442
2.4. Prescripción de cosas muebles. Automotores.....	445
3. La posesión.....	449
3.1. Caracteres.....	449
3.1.1. Relación de poder. Interversión del título.....	451
3.1.2. Ostensible y continua.....	454
3.1.3. Publicidad suficiente.....	457
3.1.4. Pacífica.....	458
3.2. El factor tiempo.....	459
3.2.1. Suspensión de la prescripción adquisitiva.....	461
3.2.2. Dispensa.....	463
3.2.3. Interrupción de la prescripción adquisitiva.....	463
3.2.4. Renuncia.....	464
3.2.5. Modificación de los plazos por ley posterior.....	466
4. Clases de prescripción.....	471
4.1. Prescripción ordinaria.....	471
4.1.1. Justo título. Boleto de compraventa.....	472
4.1.2. Buena fe.....	482
4.2. Prescripción extraordinaria.....	484
4.2.1. Caracteres.....	485
4.2.2. Actos posesorios.....	485
4.2.3. Posesión de mala fe. Posesión viciosa.....	488
4.2.4. Factor tiempo.....	488
4.3. Prescripción adquisitiva tabular.....	490
5. El proceso de usucapión.....	492
5.1. Fuentes y medios de prueba.....	496

5.2. Derecho a la prueba. Debido proceso.....	497
5.3. El fin probatorio .....	497
5.4. Apreciación de la prueba. Sana crítica racional .....	498
5.5. Verdad real y verdad formal.....	500
5.6. Facultades de investigación.....	501
5.7. La prueba en el juicio de usucapión .....	502
5.7.1. Obligatoriedad de producir la etapa probatoria .....	502
5.7.2. Principios.....	504
5.7.3. Carga de la prueba .....	506
5.7.4. Facultades investigativas del juez .....	507
5.7.5. Objeto de la prueba .....	509
5.8. Medios de prueba .....	516
5.8.1. Prueba documental.....	517
5.8.2. Pago de impuestos .....	518
5.8.3. Prueba de informes. Requerimiento de otros expedientes .....	521
5.8.4. Prueba de confesión.....	522
5.8.5. Prueba de testigos .....	523
5.8.6. Prueba de reconocimiento judicial .....	527
5.8.7. Prueba pericial.....	529
5.8.8. Valor de las presunciones.....	529
5.8.9. Otros medios probatorios .....	531
5.9. Apreciación de la prueba .....	531
5.10. Diligencias preparatorias .....	532
5.11. Medida cautelar .....	534
5.12. Sentencia. Efectos .....	536
6. Usucapión y función social de la propiedad con relación a las comunidades aborígenes .....	539

# ÍNDICE GENERAL

Autores de este tomo .....	7
----------------------------	---

## CAPÍTULO XIII — EL PATRIMONIO DE AFECTACIÓN Y EL DERECHO SOCIETARIO. LA RESPONSABILIDAD LIMITADA Y EL LEVANTAMIENTO DEL VELO

*Celia Weingarten*

1. Introducción.....	9
2. Personalidad jurídica de las sociedades e indivisibilidad del patrimonio .....	13
3. La desestimación de la personalidad jurídica. La teoría del levantamiento del velo .....	15
4. La extensión de la doctrina de la inoponibilidad a las personas jurídicas privadas.....	18
5. Grupos económicos y actuación abusiva de la personalidad jurídica .....	20
6. La atribución de responsabilidad en las nuevas formas organizativas empresariales .....	24
7. La jurisprudencia y la teoría del levantamiento del velo en los grupos de sociedades .....	27
7.1. Constitución de sociedades nacionales con capitales extranjeros. Empresas multinacionales .....	27
7.2. Ámbito bancario. La extensión de la condena a las casas matrices por la actuación de sus sucursales y filiales .....	30

7.3. La doctrina de los actos propios y el levantamiento del velo.....	31
7.4. Grupo de empresas y fragmentación de la responsabilidad hacia los consumidores.....	33
7.5. La aplicación del principio de unidad de empresa en las relaciones laborales.....	36
8. Conclusiones.....	36

## CAPÍTULO XIV — EL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

*Ana María Vila*

1. Introducción.....	39
2. Definición del nuevo derecho real.....	40
3. Marco regulatorio para el ejercicio del derecho real de propiedad horizontal... 41	
3.1. El derecho real de propiedad horizontal en el CCyC. Estrictos límites a la autonomía de la voluntad.....	44
3.2. Cláusulas reglamentarias y estatutarias.....	46
4. Facultades de los propietarios horizontales según el molde legal y las cláusulas estatutarias.....	48
4.1. Limitaciones al uso previstas en el molde legal.....	49
4.2. Limitaciones derivadas de cláusulas estatutarias.....	50
4.3. Usos prohibidos conforme art. 2047 con independencia de las previsiones reglamentarias.....	53
4.4. Prohibiciones en materia de obras nuevas.....	54
4.5. Sujetos afectados por las prohibiciones.....	56
4.6. Intento de compatibilizar los límites legales y reglamentarios con los intereses individuales. Abuso del derecho.....	57
5. Conclusión.....	59

## CAPÍTULO XV — EL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE A LA HIPOTECA

*Eduardo Molina Quiroga*

1. Introducción.....	61
2. Hipoteca.....	62
2.1. Concepto.....	63

---

2.2. La hipoteca como derecho real.....	63
2.3. Crédito e hipoteca .....	66
3. Legitimación .....	69
4. Caracteres de la hipoteca .....	70
4.1. Convencionalidad.....	71
4.2. Accesoriedad.....	72
4.3. Especialidad en cuanto al objeto.....	73
4.4. Especialidad en cuanto al crédito .....	74
4.4.1. Defectos en la especialidad .....	77
4.4.2. Hipoteca abierta .....	78
4.5. Indivisibilidad .....	81
5. Hipoteca de parte indivisa.....	81
6. Forma del contrato constitutivo.....	82
7. Determinación del objeto .....	83
8. Duración de la inscripción.....	83
9. Créditos garantizables.....	84
10. Extensión en cuanto al objeto.....	85
11. Extensión en cuanto al crédito.....	86
12. Subrogación real.....	86
13. Facultades del constituyente .....	87
14. Inoponibilidad .....	87
15. Realización por un tercero .....	89
16. Cláusula nula .....	89
17. Responsabilidad del propietario no deudor .....	90
18. Subrogación del propietario no deudor.....	91
19. Efectos de la subasta .....	92
20. Cancelación del gravamen.....	92
21. Extinción del derecho real de garantía.....	93
22. Conclusión .....	93

**CAPÍTULO XVI — EL DERECHO DE PROPIEDAD  
FRENTE LA PRENDA**

*Lidia E. Viggiola*

1. Introducción.....	95
2. Prenda.....	97
3. Disposiciones generales .....	98
4. Concepto.....	98

*Indice general*

---

5. Prenda con registro. Remisión .....	100
5.1. Posesión .....	102
5.2. Oponibilidad.....	102
5.3. Especialidad en cuanto al objeto.....	103
5.4. Especialidad en cuanto al crédito .....	105
5.5. Prendas sucesivas.....	107
6. Prenda de cosas .....	108
6.1. Prenda de cosa ajena.....	108
6.2. Frutos .....	108
6.3. Uso y abuso.....	109
6.4. Gastos.....	110
6.5. Venta del bien empeñado.....	110
6.6. Ejecución.....	110
6.7. Rendición de cuentas.....	111
6.8. Documentos con derecho incorporado.....	112
7. Prenda de créditos.....	112
7.1. Créditos instrumentados.....	112
7.2. Constitución.....	112
7.3. Conservación y cobranza .....	112
7.4. Opción o declaración del constituyente.....	113
7.5. Participación en contrato con prestaciones recíprocas .....	113
7.6. Extinción.....	113
8. Prenda con registro .....	114
8.1. Objeto.....	114
8.2. Extensión y privilegio.....	115
8.3. Oponibilidad.....	116
8.4. Obligaciones que puede garantizar.....	118
8.5. Clases de prenda con registro.....	119
8.5.1. Prenda flotante.....	119
8.5.2. Prenda fija.....	120
8.5.3. Prenda sobre automotores .....	122
8.6. Acreedores prendarios.....	123
8.7. Constituyentes de la prenda.....	124
8.8. Contrato de prenda con registro .....	125
8.9. Prenda en garantía de deuda de terceros .....	126
8.10. Requisitos sustanciales que deben reunir los contratos .....	127
8.11. Instrumentación de la prenda .....	128
8.12. Registro competente para la presentación de prenda.....	129
8.13. Endoso .....	130

---

8.14. Modificación de prenda .....	132
8.15. Enajenación de prenda .....	133
8.16. Cancelación de prenda .....	134
8.17. Caducidad del contrato prendario .....	136
8.18. Ejecución prendaria .....	140
8.19. Título hábil .....	141
8.20. Legitimación .....	143
8.21. Defensas.....	144
8.22. Secuestro prendario .....	146
8.23. Consentimiento conyugal .....	150
9. Competencia .....	151
10. Prescripción de la acción prendaria.....	152
11. Intereses .....	152
12. Conclusión .....	153

**CAPÍTULO XVII — EL DERECHO DE PROPIEDAD  
FRENTE A LA SERVIDUMBRE, EL USUFRUCTO, EL  
USO Y LA HABITACIÓN**

*María Alejandra Galatro*

1. Introducción.....	155
2. Derecho real de dominio y elasticidad.....	158
3. El dominio desmembrado .....	161
4. El derecho real de servidumbre y su incidencia sobre el dominio gravado .....	163
4.1. Servidumbre: definición, clasificación y conceptos centrales.....	163
4.2. Adquisición, transmisión y extinción de la servidumbre .....	166
4.3. Facultades y obligaciones del titular dominante.....	167
4.4. La situación del dominio gravado con servidumbre .....	169
5. El derecho real de usufructo y su incidencia sobre el dominio gravado .....	171
5.1. Usufructo: definición, caracteres y conceptos centrales .....	171
5.2. Adquisición, extinción y transmisión del derecho .....	173
5.3. Facultades y obligaciones del usufructuario.....	175
5.4. La situación del dominio gravado con usufructo.....	178
6. El derecho real de uso y su incidencia sobre el dominio gravado.....	180
6.1. Uso: definición, clasificación y conceptos fundamentales .....	180
6.2. Adquisición, transmisión y extinción del uso.....	182
6.3. Facultades y obligaciones del usuario .....	184

6.4. La situación del dominio gravado con derecho de uso.....	184
7. El derecho real de habitación y su incidencia sobre el dominio gravado.....	185
7.1. Habitación: definición, caracteres y conceptos centrales .....	185
7.2. Adquisición y extinción del derecho real de habitación.....	186
7.3. Facultades y obligaciones del habitador.....	187
7.4. La situación del dominio gravado con derecho real de habitación .....	189
7.5. El derecho de habitación del cónyuge supérstite .....	189
7.6. El derecho de habitación del conviviente supérstite.....	191
8. Conclusión .....	192

## CAPÍTULO XVIII — LA PROPIEDAD Y EL TIEMPO COMPARTIDO

*Leonel Javier Ciliberto*

1. Introducción.....	195
2. Afectación.....	199
3. Deberes del emprendedor.....	200
4. Deberes de los usuarios del tiempo compartido .....	202
5. La administración del sistema.....	202
6. Deudas por gastos del sistema. Cobro ejecutivo .....	204
7. Extinción del tiempo compartido .....	206
8. El sistema de tiempo compartido como relación de consumo .....	206
9. Consecuencias de la aplicación de la protección normativa consumeril.....	208
10. Responsabilidad por daños y otras implicaciones en el sistema del tiempo compartido a la luz del estatuto consumeril .....	209
11. Conclusión.....	217

## CAPÍTULO XIX — CONJUNTOS INMOBILIARIOS

*Martín Miguel Culaciati*

1. Aproximación a la realidad negocial.....	219
1.1. Caracterización.....	222
1.2. Notas esenciales .....	223
1.3. Breve reseña de los emprendimientos en particular.....	224
2. Aproximación a los clubes de campo .....	227
2.1. Concepto legal .....	229



---

2.2. Confluencia de normas aplicables .....	230
2.3. Anterior avasallamiento al derecho común .....	232
2.4. Encuadre jurídico específico del decreto 9404/86 .....	233
2.5. Los conjuntos inmobiliarios frente al <i>numerus clausus</i> .....	235
3. Posibles configuraciones jurídicas .....	236
3.1. Derechos personales o creditorios .....	237
3.1.1. Asociación bajo forma de sociedad .....	237
3.1.2. Sobre la utilización de la sociedad anónima .....	239
3.1.3. Inconvenientes que trae aparejados una figura societaria .....	241
3.1.4. Limitaciones a la transferencia de acciones.....	243
3.2. Derechos reales .....	244
3.2.1. Dominio y condominio .....	244
3.2.2. Usufructo, uso y habitación.....	247
3.2.3. Derecho real autónomo .....	248
4. Un nuevo derecho real autónomo .....	249
4.1. Nuevo derecho real.....	249
4.2. Marco legal aplicable .....	250
4.2.1. Legislación de fondo.....	250
4.2.2. Propiedad horizontal especial.....	250
4.2.3. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes .....	253
4.2.4. Normas administrativas locales.....	255
5. Caracterización y notas esenciales.....	256
5.1. Partes privativas, comunes y la inescindibilidad del régimen.....	257
5.1.1. Las partes privativas (unidades funcionales) .....	257
5.1.2. El problema de las unidades funcionales a construir .....	259
5.1.3. Objeciones jurisprudenciales a este encuadre legal .....	264
5.1.4. Las partes comunes.....	265
5.1.5. La cuestión del carácter comunitario del terreno .....	267
5.1.6. La inescindibilidad del régimen .....	269
5.2. Facultades y obligaciones del propietario .....	271
5.2.1. Preliminares .....	271
5.2.2. Marco de desenvolvimiento de los derechos .....	272
5.2.3. El relacionamiento con los recursos naturales .....	273
5.2.4. Gastos y contribuciones .....	274
5.2.5. La deuda por expensas comunes .....	276
5.2.6. Las prerrogativas del crédito por expensas.....	279
5.2.7. Otras contribuciones por el uso de familiares e invitados .....	280
5.3. Localización y límites perimetrales .....	281
5.3.1. La localización de los conjuntos inmobiliarios .....	281

---

5.3.2. Gestación y convalidaciones administrativas.....	282
5.3.3. La trama urbana y los ejes de crecimiento.....	282
5.3.4. El uso de las calles públicas.....	283
5.3.5. Cerramientos perimetrales .....	284
5.3.6. La transparencia del cerramiento y la prohibición de ejecutarlo mediante muros.....	286
5.4. La previsión reglamentaria de limitaciones y restricciones.....	287
5.4.1. Limitaciones y restricciones reglamentarias .....	287
5.4.2. Normas urbanísticas y constitución de servidumbres .....	290
5.4.3. Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios.....	291
5.4.4. Obligación de pago de los usuarios no propietarios .....	292
5.4.5. Utilización de cosas comunes en caso de cesión temporal .....	293
5.4.6. Publicidad registral de todas las limitaciones.....	294
6. La transmisión de unidades funcionales.....	295
6.1. Preliminares .....	295
6.2. El derecho de admisión.....	296
6.3. El derecho de preferencia.....	299
7. La facultad disciplinaria.....	300
7.1. La potestad sancionatoria del consorcio.....	300
7.2. Alcance de la facultad disciplinaria.....	301

## CAPÍTULO XX — EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

*Ethel Humphreys*

1. Introducción.....	305
2. Panorama histórico .....	307
3. Concepto.....	311
4. Naturaleza jurídica .....	313
5. Caracteres .....	315
6. Constitución.....	317
7. El emplazamiento .....	321
7.1. El emplazamiento fáctico sobre el objeto en concreto .....	321
7.2. El emplazamiento y su extensión .....	323
8. El objeto del derecho .....	324
9. Modalidades .....	327
10. Contenido.....	328
10.1. Análisis del contenido .....	328
10.2. Las facultades del superficiario.....	329

---

10.3. Las facultades materiales del superficiario .....	329
10.3.1. Derecho de edificar, forestar o plantar .....	330
10.3.2. Derecho de hacer suyo lo edificado, forestado o plantado .....	330
10.3.3. Convenir una superficie mayor que la necesaria para la realización de su proyecto, siempre que ello sea imprescindible .....	331
10.4. Las facultades jurídicas del superficiario .....	332
10.4.1. Constituir derechos reales de garantía .....	333
10.4.2. Afectar la construcción al régimen de propiedad horizontal .....	334
10.4.3. Constituir derechos reales de disfrute .....	336
10.4.4. Efectuar actos de disposición .....	336
10.4.5. Exigir el cese de la turbación .....	337
10.4.6. Constituir derechos personales .....	338
11. Obligaciones del superficiario .....	338
12. Derechos del titular dominial .....	339
13. Destrucción de la propiedad superficiaria .....	339
14. La extinción del derecho real de superficie .....	340
15. Los efectos de la extinción del derecho real de superficie .....	341
16. La normativa de aplicación subsidiaria o supletoria .....	342

## CAPÍTULO XXI — LA PROPIEDAD Y LA SUCESIÓN AB INTESTATO EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

*Gabriel G. Rolleri*

1. Introducción .....	345
2. Sucesión en la persona y sucesión en los bienes .....	347
3. Transmisión de la herencia .....	349
4. Contenido .....	351
5. Aceptación y renuncia de la herencia .....	354
5.1. Opción del titular de la vocación hereditaria .....	354
5.2. Aceptación .....	354
5.3. Aceptación de la herencia y responsabilidad del heredero .....	355
5.4. Inventario .....	356
6. Juicio sucesorio .....	357
6.1. Inscripción de la declaratoria de herederos .....	359
6.2. Inscripción por tracto abreviado .....	361
6.3. La no inscripción de la declaratoria de herederos. Efectos .....	362
7. Cesión de derechos hereditarios .....	363
7.1. Antecedentes .....	363

---

7.2. Concepto y característica .....	364
7.3. Oponibilidad.....	365
8. Comunidad hereditaria.....	366
9. Partición.....	368
9.1. Bienes excluidos de la partición .....	369
9.2. Modo y forma de realizarla .....	370

## CAPÍTULO XXII — PACTOS SOBRE HERENCIA FUTURA Y EMPRESAS FAMILIARES

*María Inés Martinetti*

1. Introducción.....	373
2. Antecedentes.....	376
2.1. Derecho italiano.....	378
2.2. Derecho catalán .....	378
3. Concepto.....	380
3.1. Requisitos para su configuración.....	381
4. Clasificación de los pactos sucesorios .....	382
5. Los pactos sobre herencia futura y el Código Civil y Comercial .....	384
5.1. Regla general: prohibición .....	384
5.2. Excepciones.....	385
5.2.1. Dispensa de colación o cláusula de mejora hecha por el progenitor a favor del descendiente en el acto de la donación .....	386
5.2.2. Pacto de conformidad .....	387
5.2.3. Partición por donación por ascendiente .....	388
5.2.4. Mejora a favor del heredero con discapacidad .....	390
5.2.5. Mejoras por partición por donación por ascendiente .....	391
5.2.6. Pacto de familia .....	391
5.3. Pacto sobre herencia futura .....	392
5.3.1. Requisitos de validez.....	395
5.3.1.1. Objeto.....	395
5.3.1.2. Sujetos .....	400
5.3.1.3. Finalidad.....	408
5.3.2. Compensaciones.....	411
5.3.3. Exigibilidad .....	414
5.3.4. Aspectos formales .....	420
5.3.5. Sanción por violación a la prohibición de los pactos sobre herencia futura.....	424

---

6. Causales de extinción de los pactos sucesorios .....	426
7. Conclusiones .....	428

CAPÍTULO XXIII — LA ADOPCIÓN Y LOS HIJOS  
EXTRAMATRIMONIALES. PROPIEDAD Y RÉGIMEN  
SUCESORIO

*María de los Ángeles Muntaner*

1. Introducción .....	431
1.1. La familia y la protección del Estado .....	433
2. El parentesco y la filiación como elemento determinante.....	435
2.1. Fuentes de la filiación. Breve evolución histórica .....	437
2.2. Antecedentes de la adopción y los derechos hereditarios de los hijos adoptivos.....	440
2.2.1. La ley 13.252.....	440
2.2.2. La ley 17.711 .....	441
2.2.3. La Ley 19.134.....	441
2.2.4. La Ley 24.779.....	443
2.2.4.1. Adopción plena .....	444
2.2.4.2. Adopción simple .....	444
3. Antecedentes del derecho hereditario de los hijos extramatrimoniales .....	446
3.1. El Código Civil .....	446
3.2. La Ley 14.024.....	448
3.3. La Ley 14.367.....	448
3.4. La Ley 17.711.....	450
3.5. La Ley 23.264.....	450
4. Regulación actual de la filiación por adopción y de la filiación extramatrimonial. Los derechos hereditarios .....	454
4.1. Adopción plena .....	455
4.2. Efectos derivados del estado de hijo adoptivo pleno y extramatrimonial ...	460
4.3. Adopción simple .....	468
4.3.1. Los derechos hereditarios del adoptante en la sucesión del adoptado...	471
4.3.2. Los derechos hereditarios de los ascendientes y demás parientes del adoptante en la sucesión del adoptado .....	473
4.3.3. Los derechos hereditarios del adoptado en la sucesión de los parientes colaterales del adoptante.....	473

4.3.4. Los derechos hereditarios del adoptado en la sucesión del adoptante .....	474
4.3.5. Los derechos hereditarios de los descendientes del adoptado en la sucesión del adoptante.....	475
4.3.6. Los derechos hereditarios entre los hijos adoptivos del mismo causante.....	475
4.3.7. La concurrencia de hermanos de sangre y adoptivos.....	476
4.4. Adopción de integración.....	476
5. Otras consecuencias derivadas del parentesco por adopción.....	478
5.1. Los derechos hereditarios del adoptado nuevamente ante la pérdida de vigencia de la primera adopción.....	478
5.2. Los derechos hereditarios en la sucesión del cónyuge fallecido cuando la guarda se otorgó durante el matrimonio .....	479
5.3. Los derechos hereditarios ante la revocación de la adopción .....	480
5.4. Los derechos hereditarios ante el reconocimiento posterior a la adopción simple.....	481
5.5. Los derechos hereditarios ante la nulidad de la adopción .....	482
6. Conclusión .....	484

CAPÍTULO XXIV — EL DERECHO DE PROPIEDAD  
PRIVADA Y LAS SUCESIONES VACANTES: LA  
TRANSFERENCIA AL DOMINIO DEL ESTADO

*Paula Eugenia Porzio*

1. Introducción. El Estado y las sucesiones vacantes. Naturaleza jurídica de su derecho de dominio.....	485
2. Herencias vacantes. Concepto. Causas de su declaración .....	489
3. Reputación de vacancia. El curador .....	492
4. Declaración de vacancia. El Estado y su rol frente a la sociedad.....	501
5. Herederos que peticionan la herencia.....	503
6. Marco legal concordado. Sistema de recompensas.....	505

---

CAPÍTULO XXV — EL DERECHO DE PROPIEDAD Y  
LA LEGISLACIÓN CONCURSAL

Gustavo Esparza

1. Introducción.....	513
2. Primer esbozo de relación. Derecho de propiedad y derecho concursal. Disposiciones constitucionales.....	517
3. El objeto del derecho concursal. Otra arista de relación con el derecho de propiedad.....	519
4. Algunas notas del derecho concursal. Universalidad y colectividad. Nuevas relaciones con el derecho de propiedad.....	524
5. Algunos institutos concursales típicos. Otros aspectos de relación entre el derecho de propiedad y el derecho concursal .....	531
5.1. La homologación del acuerdo.....	531
5.2. El <i>cramdown</i> o supuestos especiales del art. 48 LCyQ .....	534
5.3. Los privilegios concursales.....	537
5.4. Algunas disposiciones que enumeran otras relaciones entre el derecho de propiedad y el derecho concursal .....	540
6. Nuevas tendencias. El contrato y la pérdida de la propiedad mediante acto administrativo sin sentencia o ley específica .....	541
6.1. El contrato y la crisis. El ejercicio del derecho de propiedad a través de normas creadas por los propios contratantes. Su incidencia concursal....	542
6.2. La exclusión de activos y pasivos. Sobre ley o sentencia y derecho de propiedad.....	544