



## ÍNDICE

### CAPÍTULO XI DOMINIO

A. Definición	1
1° <i>Antecedentes directos</i>	1
a) El Código Civil francés	1
b) El Código Civil derogado	5
c) El Proyecto de 1998	6
2° <i>Código Civil y Comercial</i>	6
B. Caracteres	8
1° <i>Absolutez</i>	8
2° <i>Perpetuidad</i>	12
3° <i>Exclusividad</i>	13
a) Precisiones conceptuales	13
b) Distinción entre exclusividad y facultad de exclusión	14
C. Contenido	17
1° <i>Facultad de usar</i>	17
2° <i>Facultad de gozar</i>	17
3° <i>Facultad de disponer</i>	18
a) Generalidades	18
b) Disposición material	20
c) Disposición jurídica	21
D. Extensión	22
a) Extensión del dominio a los objetos que forman un todo con la cosa y a sus accesorios	22
A. Forman un todo con la cosa	22
B. Accesorios	24
b) Extensión del dominio al subsuelo y al espacio aéreo	24
c) Atribución de dominio	27
d) Presunción de autoría	28
E. Modos especiales de adquisición	29
1° <i>Metodología</i>	29
2° <i>Apropiación</i>	30
a) Concepto	30
b) Cosas apropiables	32
c) Cosas no apropiables	33
d) Caza	33
e) Pesca	37
f) Enjambres	39
3° <i>Adquisición de un tesoro</i>	41
a) Concepto de tesoro	41
b) Caracterización del descubridor	45
c) Necesidad de que el hallazgo sea casual	45
d) Legitimados para la búsqueda del tesoro	46
e) Derechos del descubridor	46
A. Titulares de derechos reales sobre objeto total o parcialmente propio	46
B. Titulares de derechos reales sobre objeto ajeno que se ejercen por la posesión	47
C. Hallador no legitimado para la búsqueda	48
D. Necesidad de que el descubrimiento sea casual o de que medie autorización del dueño de la cosa	48
f) Reivindicación de un tesoro	49

4° Régimen de las cosas perdidas	51
a) Metodología	51
b) Concepto de cosa perdida	52
c) Implicancias del hallazgo	54
d) Derechos del hallador	55
e) Falta de presentación de quien tiene derecho a la reclamación de la cosa	57
5° Transformación de cosas muebles	59
a) Caracterización. Requisitos	59
b) Transformación de buena fe cuando la cosa nueva no es reversible	61
c) Transformación de buena fe cuando la cosa sí es reversible	61
d) Transformación de mala fe cuando la cosa no es reversible	62
e) Transformación de mala fe cuando la cosa sí es reversible	63
f) Necesidad de coordinar las normas de la transformación con las del régimen jurídico de las cosas muebles	63
6° Adquisición de cosas muebles	63
7° Adquisición de cosas inmuebles	66
a) Aluvión	66
A. Concepto	66
B. Requisitos	66
C. Carácter de la adquisición	68
D. Supuesto de acrecentamiento aluvional de varios inmuebles	69
E. Aplicación expansiva de la regulación a otros acrecentamientos	70
F. Límite de las aguas	70
b) Avulsión	71
A. Concepto	71
B. Alcances de la reivindicación	72
C. Quid de la indemnizabilidad de los daños originados por la remoción	73
D. Supuesto de cosa no susceptible de adherencia natural	75
c) Construcción, siembra o plantación	76
A. Ubicación temática	76
B. Construcción, siembra o plantación en inmueble propio, pero con materiales ajenos	76
C. Construcción, siembra o plantación en inmueble ajeno, pero con materiales propios	78
D. Construcción, siembra o plantación en inmueble ajeno y con materiales ajenos	79
E. Neutralización de la mala fe del constructor, sembrador o plantador en inmueble ajeno si el dueño de éste también tiene esa calidad	80
d) Invasión de inmueble colindante	81
A. Supuesto de invasor de buena fe e invadido de mala fe	82
B. Supuesto de invasor de buena fe e invadido de buena fe	83
C. Supuesto de invasor de mala fe e invadido de buena fe	83
D. Supuesto de invasor de mala fe e invadido de mala fe	83
E. Aproximación final	84
F. Clasificación	84
G. Dominio revocable (resoluble)	85
a) Terminología	85
b) Definición legal	86
c) Facultades del dueño revocable	91
d) Efectos	92
e) Publicidad de la resolución del dominio de cosas registrables frente a terceros	93
f) Readquisición del dominio perfecto	94

H. Dominio fiduciario	96
a) Metodología	96
b) Definición legal	97
c) Forma del título constitutivo y oponibilidad del dominio fiduciario	101
d) Facultades del dueño fiduciario	101
e) Efectos	106
f) Publicidad de la resolución del dominio de cosas registrables frente a terceros	106
g) Readquisición del dominio perfecto	106
I. Dominio desmembrado	108

## **CAPÍTULO XII CONDominio**

A. Consideraciones generales	109
1° <i>Definición legal</i>	109
2° <i>Caracteres</i>	111
3° <i>Naturaleza jurídica</i>	114
4° <i>Aplicaciones subsidiarias</i>	116
5° <i>Constitución</i>	118
6° <i>Clases</i>	120
B. Disposiciones comunes	120
1° <i>Metodología</i>	120
2° <i>Presunción de igualdad</i>	121
3° <i>Destino de la cosa común</i>	122
4° <i>Uso y goce de la cosa común</i>	123
a) Regla	123
b) Convenio	124
c) Supuesto de uso y goce excluyente	126
5° <i>Facultades privativas con relación a la alícuota</i>	128
a) Disposición jurídica: enajenar y gravar	128
b) Distintos casos de gravámenes de la alícuota	129
A. Superficie	130
B. Usufructo	130
C. Uso y habitación	131
D. Servidumbre	132
E. Tiempo compartido	133
F. Hipoteca	133
G. Prenda	134
H. Anticresis	135
c) Constitución de derechos personales que involucren a la alícuota	137
d) Incidencia de la partición	138
e) Eventual eficacia de los derechos reales no permitidos	144
f) El caso especial de la “renuncia”	145
6° <i>Actos de disposición sobre la cosa común</i>	146
7° <i>Expensas generadas por la cosa común</i>	151
a) Obligación de contribuir con los gastos de conservación	151
b) Naturaleza jurídica de la obligación de contribución	153
c) Medida de la contribución	154
d) Abandono	156
e) Falta de contribución por un condómino	156
8° <i>Deuda en interés común</i>	158
9° <i>Administración de la cosa común</i>	161
a) Imposibilidad del uso y goce en común	161
b) Asamblea	163
c) Sistemas de administración	168

d) Quid de la locación como acto de administración	169
e) Locación a tercero	171
f) ¿Locación a condómino?	172
g) Distribución de los beneficios	174
C. Condominio sin indivisión forzosa	175
1° <i>Concepto</i>	175
2° <i>Partición</i>	176
a) Reglas aplicables	176
b) Concepto y clases	176
c) Forma de la partición privada y de la mixta	181
d) Derecho a solicitar la partición	183
e) La facultad de solicitar la partición es de orden público	187
f) Imprescriptibilidad de la acción	188
g) Efectos de la partición	189
h) Sucesión de la partición	192
D. Condominio con indivisión forzosa temporaria	192
1° <i>Renuncia y convenio de suspensión de la partición</i>	192
a) Renuncia a la partición	192
b) Plazos de la indivisión	193
c) Alcances de la renuncia a la partición por uno de los condóminos	197
d) Plazo mayor en el condominio fiduciario	197
2° <i>Partición nociva</i>	198
a) Concepto	198
b) Alcances de la nocividad	199
c) Fuente	201
3° <i>Partición anticipada</i>	203
4° <i>Publicidad de la indivisión o de su cese</i>	205
E. Condominio con indivisión forzosa perdurable	206
1° <i>Precisiones terminológicas</i>	206
2° <i>Condominio sobre accesorios indispensables</i>	207
a) Concepto	207
b) Requisitos	208
c) Facultades de los condóminos	210
d) Inmuebles contiguos de adquisición posterior	211
e) Aplicación de las disposiciones generales	212
3° <i>Condominio sobre muros, cercos y fosos: aproximaciones preliminares</i>	213
a) Conveniencia de las definiciones legales	213
b) Muros, cercos y fosos	214
c) Ámbitos respectivos de los muros, cercos y fosos	215
d) Distinción entre emplazamiento y titularidad	216
A. Criterio del emplazamiento	216
B. Criterio de la titularidad: medianeros y privativos	219
e) Según la extensión vertical	220
A. De cerramiento	220
B. De elevación. Enterrado	220
4° <i>Medianería urbana</i>	221
a) Obligación de cerramiento. Legitimación activa y pasiva. Precisiones sobre su ámbito	221
b) Carácter de la obligación	224
A. Tesis que niega el carácter de orden público	224
B. Tesis del orden público	225
c) Exigencias para el muro de cerramiento forzoso	227
d) Facultad de emplazar el muro de cerramiento encaballado o contiguo.	
Adquisición de la medianería	228
A. Régimen derogado	228

B. Regulación del Código Civil y Comercial	229
C. Fundamentos	230
D. Naturaleza jurídica: límite	231
e) Adquisición de la medianería sobre los muros de elevación y enterrado	232
f) Presunciones de titularidad medianera o privativa	236
A. Distintos supuestos	236
B. Fundamentos	237
C. Muros alcanzados por las presunciones	238
D. Época de las presunciones	238
E. Exclusión de las presunciones	239
F. Prueba	240
g) Obligación de contribución	243
A. Naturaleza jurídica	243
B. Plazo y cómputo de prescripción liberatoria	244
C. Valor de la medianería	245
D. Cuantificación del valor	248
E. Supuestos efectos de la prescripción cumplida	251
h) Facultades materiales	252
A. Directiva general	252
B. Casos de facultades materiales enunciadas por el art. 2021	255
C. Prolongación del muro	257
D. Restitución del muro al estado anterior	260
E. Reconstrucción	261
i) Mejoras. Comparación con las disposiciones generales para el condominio	267
j) Disposición jurídica	270
k) Abdicación	270
A. Liberación por abdicación	270
B. Supuestos excluidos	271
C. Corresponde la abdicación “aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso”	271
D. Oportunidad de la abdicación	272
E. Alcances	272
F. Hipótesis particular	274
G. Quid de la abdicación parcial	274
H. Forma de la abdicación	275
I) Readquisición	276
5° Medianería rural	277
a) Derecho y obligación de cerramiento	277
A. Remisión	277
B. Legitimados para reclamar el cerramiento	277
C. Elementos divisorios	278
D. Inexistencia de requisitos para el elemento divisorio en el Código	279
E. Emplazamiento	279
F. Obligación de contribuir	279
b) Atribución y cobro de la medianería rural	281
A. Titularidad del elemento divisorio	281
B. Cobro del valor de la medianería	281
C. Prohibición de liberarse por la abdicación en la medianería rural	282
D. Mejoras en la medianería rural	284
6° Condominio de árboles, arbustos y otras plantas	284
a) Fuente inmediata	284
b) Calidad de medianeros	284
c) Retiro de árboles, arbustos u otras plantas perjudiciales	285
d) Replantado	286
e) Derechos sobre los restos	287

F. Matizaciones en las indivisiones forzosas cuando se aplican a bienes de origen hereditario	287
1° <i>La razón de su tratamiento en este ámbito</i>	287
2° <i>Indivisión forzosa temporaria por voluntad del testador</i>	288
3° <i>Indivisión temporaria convenida por los herederos</i>	291
4° <i>Indivisión forzosa temporaria impuesta por el cónyuge supérstite</i>	292
5° <i>Indivisión forzosa temporaria impuesta por el heredero</i>	294
6° <i>Disposiciones comunes a las distintas indivisiones forzosas de origen hereditario</i>	295
a) Oponibilidad	295
b) Derechos de los acreedores de los herederos	296

### **CAPÍTULO XIII PROPIEDAD HORIZONTAL**

A. Consideraciones generales	299
1° <i>Antecedentes</i>	299
2° <i>Acierto de la denominación tradicional</i>	302
3° <i>Autonomía</i>	303
4° <i>Definición legal</i>	304
a) Autonomía	304
b) Objeto	304
c) Contenido	305
d) Límites del derecho	306
e) Inseparabilidad de los derechos de los titulares sobre los objetos privativos y comunes	306
5° <i>Nuestra definición</i>	307
6° <i>Constitución</i>	308
a) Estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal	308
A. Régimen derogado	308
B. Proyecto de 1998	308
C. Sistema del Código Civil y Comercial	309
b) El reglamento se integra al título suficiente	310
7° <i>Reglamento de propiedad horizontal</i>	311
a) Orden expositivo	311
b) Naturaleza jurídica	311
A. Implicancias	313
c) Contenido	314
d) Reforma. Cláusulas estatutarias y reglamentarias	318
8° <i>Objeto</i>	321
a) Explicitación del objeto	321
b) Cosas y partes comunes	324
c) Cosas y partes necesariamente comunes	326
A. Carácter de la enumeración	326
B. "El terreno" (inc. a])	327
C. "Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior" (inc. b])	328
D. "Los techos, azoteas, terrazas y patios solares" (inc. c])	328
E. "Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad" (inc. d])	328
F. "Los locales e instalaciones de los servicios centrales" (inc. e])	329
G. "Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional" (inc. f])	329

H. “La vivienda para alojamiento del encargado” (inc. g]) y los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio” (inc. 1])	330
I. “Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas (inc. h])	331
J. “Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes” (inc. i]).	331
K. “Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros” (inc. j])	332
L. “Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común” (inc. k])	333
d) Cosas y partes comunes no indispensables	333
e) Cosas y partes propias	334
f) Presunción de comunidad	335
9° <i>El consorcio</i>	336
a) Caracterización	336
b) Comienzo de la existencia: constitución	337
c) Quid de los consorcios de hecho	337
d) Nombre	339
e) Domicilio	340
f) Capacidad	340
g) Patrimonio	343
h) Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio	345
A. La cuestión en el régimen derogado	345
B. En el Proyecto de 1998	346
C. Con el Código Civil y Comercial	347
i) Vías extintivas	349
B. Situación jurídica de los propietarios	351
1° <i>Derechos</i>	351
2° <i>Distintas obligaciones</i>	352
a) Observancia de los reglamentos	353
b) Conservación	353
c) Pago de expensas	353
d) Contribución con el fondo de reserva	354
e) Permiso del acceso a la unidad	354
f) Notificación del domicilio especial	355
3° <i>Régimen de la obligación por expensas y otras contribuciones en particular</i>	355
a) Aproximaciones terminológicas	355
b) Naturaleza jurídica	356
c) Clases	356
d) Plazo	358
e) Certificado de deuda. Título ejecutivo	359
f) Legitimaciones activa y pasiva	360
g) Liberación del pago. Defensas	364
h) Prescripción liberatoria	366
i) Privilegio	366
4° <i>Prohibiciones</i>	368
a) Antecedentes, finalidades y legitimados	368
b) Los supuestos	369
C. Mutaciones materiales en cosas y partes comunes o bienes del consorcio	372
1° <i>Metodología expositiva</i>	372
2° <i>Mejoras u obras nuevas: apreciaciones terminológicas</i>	372
3° <i>Cuadro esquemático que proponemos</i>	374

4° <i>Mejoras sin intervención asamblearia</i>	375
a) Mejoras de mero mantenimiento y necesarias ordinarias	375
b) Mejoras necesarias ordinarias urgentes	375
5° <i>Mejoras con intervención asamblearia</i>	377
a) Mejoras útiles ordinarias	377
b) Mejoras necesarias extraordinarias	379
c) Mejoras útiles extraordinarias	382
d) Mejoras suntuarias	384
D. Asamblea: órgano de gobierno	386
1° <i>Concepto</i>	386
2° <i>Atribuciones</i>	386
3° <i>Convocatoria y quorum</i>	388
a) En el Proyecto de 1998	388
b) Con el Código Civil y Comercial	389
A. Convocatoria	389
B. Quorum	391
4° <i>Mayorías</i>	392
a) Directiva general	392
b) Cómputo: sistema mixto	393
c) Procedimiento de adhesión tácita	394
d) Mayorías especiales	395
e) Quid de la oposición injustificada de algún propietario	396
f) Nulidad de asamblea	400
A. Causales	400
B. Implicancias de la naturaleza jurídica del acto asambleario	401
C. Legitimación activa	402
D. Legitimación pasiva	403
E. Plazo para accionar	404
5° <i>Supuesto en el que se requiere la conformidad expresa del titular afectado</i>	405
6° <i>Libros de actas y de firmas</i>	406
7° <i>Asamblea judicial</i>	407
E. Consejo de propietarios: órgano facultativo de control	411
1° <i>Concepto</i>	411
2° <i>Atribuciones</i>	411
3° <i>Quid de la responsabilidad frente al consorcio o los consorcistas</i>	413
F. Administrador: órgano de administración y ejecución	415
1° <i>Concepto</i>	415
2° <i>Requisitos para la designación</i>	417
3° <i>Designación y remoción</i>	418
4° <i>Acreditación de la personería</i>	422
a) En el Proyecto de 1998	422
b) Con el Código Civil y Comercial	423
5° <i>Atribuciones</i>	424
G. Subconsorcios	428
1° <i>Concepto</i>	428
2° <i>Subórganos</i>	429
3° <i>Deber de responder</i>	430
H. Régimen disciplinario: infracciones y sanciones	430
1° <i>Antecedentes</i>	430
a) La ley 13.512	430
b) El Proyecto de 1998	431
2° <i>Regulación del Código Civil y Comercial</i>	431
I. Prehorizontalidad	434
1° <i>Antecedentes</i>	434
a) La ley 19.724	434



b) Congreso Argentino de la Prehorizontalidad	436
c) Fallos plenarios	437
2° <i>El Proyecto de 1998</i>	438
3° <i>El Código Civil y Comercial</i>	439
a) Recepción del Proyecto de 1998	439
b) Contratos incluidos y excluidos	440
c) Vicisitudes	440

## CAPÍTULO XIV PROPIEDADES ESPECIALES

A. Censurable diseño metodológico del Código Civil y Comercial	443
1° <i>Inconsistencias en las divisiones metodológicas</i>	443
2° <i>Ambivalencia del conjunto inmobiliario como “género” y como “especie”</i>	444
3° <i>Conceptos acuñados con relación a los “objetos” y no a los “derechos”</i>	445
4° <i>Error circunstancial, pero significativo</i>	446
5° <i>Sobreabundantes remisiones a la legislación local</i>	446
6° <i>Repetitivas referencias al derecho de consumo</i>	447
7° <i>Obvias aplicaciones de las normas de los derechos reales</i>	447
B. Conjunto inmobiliario en sentido estricto	448
1° <i>Antecedentes</i>	448
a) Encuadramientos anteriores al Código Civil y Comercial	448
b) Proyecto de 1998	452
c) Anteproyecto de Código Civil y Comercial	454
2° <i>Innecesaria definición</i>	455
3° <i>Supuestos de conjuntos inmobiliarios</i>	455
a) Nominados e innominados	455
b) Emplazamiento de las urbanizaciones	456
A. Rural o urbano	456
B. Unidad o pluralidad de inmuebles	457
c) Precisiones y objeciones terminológicas del art. 2074	457
4° <i>Peculiaridades del objeto</i>	458
a) Unidad funcional	458
b) Cosas y partes comunes	459
c) Cosas y partes privativas	460
5° <i>Situación jurídica del propietario</i>	461
a) Derechos	461
b) Obligaciones	461
A. Gastos comunes	461
B. Gastos especiales	462
c) Límites	463
A. Fuentes	463
B. Límites al uso y goce	463
C. Límites a la disposición material	465
D. Límite a la disposición jurídica: “cesión de la unidad”	466
E. Límite a la disposición jurídica: transmisibilidad y derecho de preferencia	467
F. Otros eventuales límites de variada incidencia. Quid del derecho de admisión	468
d) Limitaciones	470
e) Transcripción instrumental de los límites y de las limitaciones	473
6° <i>Régimen disciplinario: infracciones y sanciones</i>	473
7° <i>Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes</i>	476
a) Estado de la cuestión	476
A. Situación jurídica consolidada con anterioridad	476
B. Conversión de pleno derecho retroactiva	477
C. Obligatoriedad de la conversión	477

D. Adecuación operativa o funcional por virtualidad de la ley y obligatoriedad de la conversión estructural	478
E. Adecuación operativa o funcional por virtualidad de la ley	479
b) Fundamentación de nuestra opinión	480
A. Aproximaciones semánticas	480
B. Conjuntos alcanzados por la adecuación (ajuste)	480
C. Alcances de la adecuación (ajuste)	481
D. La conversión, a diferencia del ajuste, solo puede ser voluntaria	482
C. Tiempo compartido	483
1° <i>Antecedentes</i>	483
a) Encuadramientos anteriores al Código Civil y Comercial	483
b) Proyecto de 1998	485
2° <i>Naturaleza.</i>	486
a) Estado de la cuestión	486
b) Fundamentación de nuestra opinión	489
3° <i>Definición</i>	491
a) Definición legal	491
b) Nuestra definición	492
c) Objeto	493
d) Contenido	493
e) Límites del derecho	494
4° <i>Posiciones jurídicas</i>	494
5° <i>Constitución</i>	495
a) Estado de tiempo compartido y derecho real de tiempo compartido	495
b) Acto jurídico de afectación	496
A. Legitimación	496
B. Contenido	496
C. Forma	498
c) Publicidad	499
A. Del acto de afectación	499
B. Del título del derecho real	500
6° <i>Reglamento de tiempo compartido</i>	502
a) Ajustes técnicos y semánticos	502
b) Contenido	502
7° <i>Situación jurídica del afectante</i>	503
8° <i>Situación jurídica del emprendedor</i>	503
9° <i>Situación jurídica de los usuarios</i>	505
10° <i>Administración</i>	506
a) Designación	506
b) Atribuciones	507
A. "Conservar los establecimientos, sus unidades y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos" (inc. a)]	507
B. "Preservar la igualdad de derechos de los usuarios y respetar las prioridades temporales de las reservaciones" (inc. b)]	508
C. "Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas" (inc. c)]	508
D. "Interponer los recursos administrativos y acciones judiciales que corresponden" (inc. d)]	508
E. "Llevar los libros de contabilidad conforme a derecho" (inc. e)]	508
F. "Confeccionar y ejecutar el presupuesto de recursos y gastos" (inc. f)]	508
G. "Cobrar a los usuarios las cuotas por gastos, fondos de reserva y todo otro cargo que corresponde" (inc. g)]	509

H. “Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, excepto en el caso que se optara por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo” (inc. h)]	509
I. “Entregar toda la documentación y los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar su función” (inc. i)]	509
J. “Comportarse tal como lo haría un buen administrador de acuerdo con los usos y prácticas del sector” (inc. j)]	510
c) Certificado de deuda	510
11° <i>Extinción</i>	511
A. “Por vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación” (inc. a)]	511
B. “en cualquier momento, cuando no se han producido enajenaciones, o se han rescindido la totalidad de los contratos, circunstancia de la que se debe dejar constancia registral” (inc. b)]	511
C. “Por destrucción o vetustez” (inc. c)]	511
D. Cementerio privado	512
1° <i>Antecedentes</i>	512
a) Encuadramientos anteriores al Código Civil y Comercial	512
b) Proyecto de 1998	513
2° <i>Naturaleza</i>	513
a) Estado de la cuestión	513
b) Fundamentación de nuestra opinión	515
3° <i>Definición</i>	516
a) Definición legal	516
b) Nuestra definición	517
c) Objeto	517
d) Contenido	518
A. Facultades	518
B. Deberes	520
e) Límites del derecho	520
4° <i>Constitución</i>	521
a) Estado de cementerio privado y derecho real de cementerio privado	521
b) Acto jurídico de afectación	521
A. Legitimación	521
B. Requisitos	522
C. Forma	522
D. Efectos	523
c) Quid de la adquisición del derecho real por usucapión	524
d) Publicidad	528
5° <i>Reglamento de cementerio privado</i>	528
a) Ajustes técnicos y semánticos	528
b) Contenido	529
A. “La descripción del inmueble sobre el cual se constituye el cementerio privado, sus partes, lugares, instalaciones y servicios comunes” (inc. a)]	529
B. “Disposiciones de orden para facilitar a los titulares de los derechos de sepultura el ejercicio de sus facultades y que aseguren el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y de policía aplicables” (inc. b)]	529
C. “Fijación y forma de pago del canon por administración y mantenimiento, que puede pactarse por períodos anuales o mediante un único pago a perpetuidad” (inc. c)]	529
D. “Normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados” (inc. d)].	530
E. “Pautas sobre la construcción de sepulcros” (inc. e)]	530

F. “Disposiciones sobre el destino de los restos mortales en sepulturas abandonadas” (inc. f])	530
G. “Normas sobre acceso y circulación de titulares y visitantes” (inc. g])	531
H. “Constitución y funcionamiento de los órganos de administración” (inc. h])	531
6° <i>Nueva persona jurídica silenciada: consorcio de cementerio privado</i>	531
a) Fundamentación	531
b) Asamblea: órgano de gobierno	533
c) Administrador: órgano de administración y de ejecución	533
7° <i>Inembargabilidad</i>	535

## **CAPÍTULO XV SUPERFICIE**

A. Consideraciones generales	537
1° <i>Concepto genérico</i>	537
2° <i>Origen histórico</i>	538
3° <i>Comparación con la enfiteusis</i>	541
4° <i>Otros antecedentes en el Derecho argentino</i>	547
a) En el Código Civil derogado	547
b) En los Proyectos de 1926, 1936 y 1954. Segundo Congreso Nacional de Derecho Civil de 1937	549
c) El VI Congreso Internacional de Derecho Registral de 1984	553
d) Las X Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 1985	558
e) Los Proyectos de 1987 y de la Comisión Federal de 1993	559
f) En el Proyecto de 1998	561
g) En la ley 25.509	563
B. Regulación en el Código Civil y Comercial	567
1° <i>Definición legal</i>	567
a) Derecho real mixto (sobre objeto propio o sobre objeto ajeno)	567
A. La cuestión en la derogada ley 25.509	567
B. Con el Código Civil y Comercial	569
b) Objeto	570
c) Contenido	570
d) Límites del derecho en sus dos manifestaciones	571
e) Nuestra definición	571
2° <i>Diferentes planos</i>	572
3° <i>Objeto</i>	573
a) Emplazamiento	573
b) Precisiones terminológicas	575
4° <i>Duración</i>	576
a) Plazos máximos	576
A. Antecedentes	576
B. En el Código Civil y Comercial	578
b) Inicio del cómputo	578
c) Quid de plazos mínimos	580
d) Plazos convenidos en exceso del máximo legal u omisión de previsión al respecto	582
e) Quid de la renovación	583
5° <i>Legitimación</i>	585
a) Dueño	585
b) Condóminos	585
c) Propietarios horizontales	586
6° <i>Constitución</i>	587
a) “Contrato oneroso o gratuito”	587
b) “Por actos entre vivos o por causa de muerte”	588
c) Usucapión	589

7° <i>Facultades del superficiario</i>	589
a) Uso y goce	589
b) Disposición material	590
c) Disposición jurídica	590
8° <i>Facultades del titular del inmueble gravado</i>	594
9° <i>Subsistencia y transmisión de las obligaciones del superficiario</i>	595
10° <i>Extinción</i>	597
a) Causales	597
A. "Renuncia expresa"	598
B. "Vencimiento del plazo"	599
C. "Cumplimiento de una condición resolutoria"	599
D. "Consolidación"	599
E. "No uso"	600
b) Efectos	602
A. Rehabilitación del principio de la accesión	602
B. Suerte de los derechos reales o personales constituidos por el superficiario	602
C. Indemnización	603
11° <i>Normas de aplicación supletoria</i>	605
a) Para el derecho de construir, plantar o forestar	605
b) Para la propiedad superficiaria	606

## **CAPÍTULO XVI USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN**

A. Superación de una polémica clásica	609
a) La situación en el Código Civil derogado	609
b) La contribución del Proyecto de 1998	611
c) El Código Civil y Comercial	612
B. Usufructo	612
1° <i>Diseño metodológico</i>	612
2° <i>Definición legal</i>	613
a) Reafirmación de su indiscutible carácter de derecho real	613
b) Contenido	615
c) El <i>salva rerum substantia</i> como límite esencial del derecho	616
A. Sentidos de la alteración de la sustancia	616
B. Alteración de la sustancia de la cosa	617
C. Alteración de la sustancia del derecho	621
d) Definición que proponemos	621
3° <i>Objeto</i>	622
a) Esquema normativo	622
A. "Cosa no fungible"	622
B. "Derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé"	623
C. "Cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales"	624
D. "El todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario"	625
b) Supuesto del usufructo sobre acciones	625
A. Tipicidad especial	625
B. Titular	626
C. Objeto	626
D. Constitución y oponibilidad	627
E. Inventario y determinación de estado	627
F. Garantía suficiente	628
G. Contenido	628

H. Facultad de usar	628
1. Voto	628
2. Voz	628
3. Información	628
4. Impugnación	629
I. Facultad de gozar	629
1. Dividendos	629
2. Exclusión de la participación en los resultados de la liquidación	630
3. Mejoras	631
J. Facultad de disposición jurídica	632
4° <i>Legitimación</i>	632
5° <i>Situación jurídica previa a la constitución del usufructo</i>	633
a) Precisiones terminológicas	633
b) Inventario y estado del objeto	634
c) Otorgamiento de garantía	637
6° <i>Constitución</i>	639
a) Por actos entre vivos y por disposición de última voluntad	639
b) Modalidades	640
c) Quid de una presunción de onerosidad	642
d) Prohibición de la constitución judicial	643
e) Prohibición de la constitución sucesiva en favor de varias personas	644
f) Usufructo conjunto y simultáneo a favor de varias personas	646
g) Diversas alternativas	647
7° <i>Transmisibilidad</i>	648
a) Por acto entre vivos	648
A. La cuestión en el Código Civil derogado	648
B. Con el Código Civil y Comercial	651
b) Por causa de muerte	653
8° <i>Situación jurídica del usufructuario</i>	653
a) Derechos	653
A. Frutos	653
B. Caso especial del usufructo sobre un conjunto de animales	654
C. Productos	655
D. Acrecentamientos naturales	655
E. Disposición jurídica	656
F. Mejoras facultativas	657
b) Deberes	658
A. Destino	658
B. Mejoras obligatorias	658
C. Mejoras anteriores a la constitución del usufructo	659
D. Tributos y expensas comunes	660
E. Comunicación	660
F. Restitución	661
9° <i>Situación jurídica del nudo propietario</i>	662
10° <i>Extinción</i>	664
a) Causales especiales	664
A. “La muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si no se pactó la duración del usufructo, se entiende que es vitalicio” (inc. a)]	664
B. “La extinción de la persona jurídica usufructuaria. Si no se pactó la duración, se extingue a los cincuenta años desde la constitución del usufructo” (inc. b)]	664
C. “El no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón. El desuso involuntario no impide la extinción, ni autoriza a extender la duración del usufructo” (inc. c)]	665

D. "El uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente" (inc. d))	666
b) Efectos	667
A. Extinción de los derechos constituidos por el usufructuario y sus sucesores particulares	667
B. Muerte del transmitente del usufructo	668
C. Caso especial del usufructo sobre conjunto de animales	668
11° <i>Comparación del usufructo con la locación</i>	670
C. Uso	672
1° <i>Definición legal</i>	672
a) Concepción autónoma.	672
b) La persona humana como único titular	674
c) Objeto	675
d) Contenido	675
e) Límites	676
f) Definición que proponemos	677
2° <i>Marco normativo</i>	677
3° <i>Transmisibilidad</i>	677
a) En el Código Civil derogado	677
b) Con el Código Civil y Comercial	679
4° <i>Ejecución</i>	679
a) En el Código Civil derogado	679
b) Con el Proyecto de 1998	681
c) En el Código Civil y Comercial	681
D. Habitación	682
1° <i>Definición legal</i>	682
a) Concepción autónoma	682
b) Titular	683
c) Objeto	683
d) Contenido	683
e) Límites	683
f) Nuestra definición	685
2° <i>Marco normativo</i>	685
3° <i>Tributos y reparaciones</i>	686
E. Habitaciones con tipicidad especial	687
1° <i>Encuadramiento dogmático</i>	687
2° <i>Habitación del cónyuge supérstite</i>	688
a) En el Código Civil derogado	688
b) En el Proyecto de 1998	689
c) En el Código Civil y Comercial	689
A. Finalidad	689
B. Naturaleza jurídica	690
C. Fuente legal	693
D. Presupuesto	695
E. Requisitos para la adquisición legal	695
F. Reprochable desaparición de la exigencia de que se tratara de un único inmueble habitable	696
G. Caracteres de vitalicio y gratuito	699
H. Situación jurídica del nudo propietario y del habitador	699
I. Inoponibilidad a los acreedores del causante	700
J. Extinción	700
3° <i>Habitación del conviviente supérstite</i>	700
a) Marco legal	700
b) Finalidad	701
c) Fuente legal	701

d) No es menester la concurrencia de personas con vocación hereditaria	702
e) Requisitos	702
f) Duración	703
g) Gratuidad	703
h) Inoponibilidad a los acreedores del causante	703
i) Causales especiales de extinción	703
4° <i>Comparación gráfica de las habitaciones viudal y convivencial</i>	704

## **CAPÍTULO XVII SERVIDUMBRE**

A. Consideraciones generales	705
1° <i>Diseño metodológico</i>	705
2° <i>Definición legal</i>	707
a) Reflexiones introductorias	707
b) Objeto	710
c) Contenido	713
d) Límites	715
3° <i>Indivisibilidad</i>	715
4° <i>Clasificación</i>	717
a) Según la actividad del titular del inmueble dominante	717
b) De acuerdo a la inherencia al inmueble dominante	720
A. Caracterizaciones	720
B. Comparación	721
C. Situaciones dudosas	723
D. Aparente confusión, al menos expresiva	723
E. Ambivalencia cuestionable	724
c) Con sujeción a la necesidad jurídica de su constitución	725
A. La excepcionalidad de la constitución forzosa	725
B. Distintos supuestos de servidumbres reales de constitución forzosa	726
1. Servidumbre de tránsito	726
2. Servidumbre de acueducto	728
3. Servidumbre de recibir agua	730
C. La indemnización	730
D. La acción para reclamar la constitución	731
5° <i>Legitimación</i>	732
6° <i>Constitución</i>	733
a) Adquisición derivada por actos entre vivos o por causa de muerte	733
b) Modalidades	734
c) Quid de una presunción de onerosidad	734
d) Adquisición originaria por usucapión	735
e) Prohibición de la constitución judicial	735
f) Eliminación de las servidumbres por destino del padre de familia y de las que reviven	736
7° <i>Transmisibilidad y ejecución</i>	739
B. Situación jurídica del titular dominante	741
1° <i>Derechos</i>	741
a) Disposición jurídica	741
b) Supuesto de servidumbres accesorias	742
c) Remoción de los trabajos que menoscaben la servidumbre	744
d) Mejoras necesarias	745
2° <i>Límite</i>	747
3° <i>Obligación</i>	749
C. Situación jurídica del titular sirviente	749



D. Extinción	751
1° Causales especiales	751
A. Desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante	751
B. El no uso	752
C. Fin de la existencia del titular de la servidumbre personal	754
2° Efectos	754

**CAPÍTULO XVIII**  
**DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN GENERAL**

A. Consideraciones introductorias	757
1° <i>Importancia del crédito</i>	757
2° <i>Garantías del crédito</i>	758
a) Concepto	758
b) Garantías personales y reales	759
3° <i>Diseño metodológico</i>	760
a) El Código Civil derogado	760
b) El Proyecto de 1998	760
c) Código Civil y Comercial	761
4° <i>Noción general</i>	763
B. Caracteres	764
1° <i>Convencionalidad</i>	764
a) El contrato como única fuente	764
b) Capacidad y legitimación	765
c) Forma	766
d) Quid de la constitución forzosa	767
2° <i>Accesoriedad</i>	768
a) Concepto	768
b) Efectos	769
c) Créditos garantizables	772
3° <i>Especialidad: importancia</i>	774
4° <i>Especialidad en cuanto al objeto</i>	776
a) Cosas y derechos como objeto	776
b) Necesidad de que el objeto tenga existencia actual	777
c) Individualización	778
5° <i>Especialidad en cuanto al crédito</i>	779
a) Concepción tradicional	779
b) Otras Jornadas Nacionales y el Proyecto de 1998	781
c) Código Civil y Comercial	783
d) Ley 27.271: la consagración de una pluralidad de regímenes	786
A. El texto actual del art. 2189	786
B. Accesoriedad	787
C. En los derechos reales de garantía cerrados los créditos deben determinarse, individualizarse o especificarse; en cambio, y por excepción, no debe hacerse en los derechos reales de garantía abiertos	788
D. Estimación definitiva o provisional de la cuantía del gravamen	788
E. Quid de la coincidencia de la cuantía del gravamen (o “monto de la garantía”) con el crédito. El segundo párrafo del actual art. 2189 se aparta de su fuente, el art. 2093 del Proyecto de 1998	789
F. Plazo de duración del derecho. Si el derecho real de garantía es de créditos determinados (“cerrados”) se extinguirá por regla recién cuando dichos créditos hayan sido satisfechos por algún legitimado para pagarlos	791
G. El ámbito del saneamiento de los defectos de la especialidad del gravamen se corresponde exclusivamente con los derechos reales de garantía de créditos determinados	793

H. Moneda en que puede estimarse definitiva o provisionalmente el gravamen respectivo	793
e) Comparación de los regímenes de los derechos reales de garantía de créditos determinados (“cerrados”) y de los derechos reales de garantía de créditos indeterminados (“abiertos”)	795
6° <i>Saneamiento por defectos en la especialidad</i>	796
a) En el Código Civil derogado	796
b) Con el Código Civil y Comercial	798
7° <i>Indivisibilidad</i>	800
C. Extensión	802
1° <i>En cuanto al objeto</i>	802
a) Comprensión del art. 2192	802
b) Subrogación real	807
2° <i>En cuanto al crédito</i>	809
D. Situación jurídica del titular del derecho gravado	810
a) Supuestos en que es indiferente que el titular del derecho gravado sea o no deudor	810
b) Protección del derecho del titular del derecho real de garantía	811
A. Ante actos no consumados	811
B. Ante actos consumados	813
c) Quid de los actos jurídicos posteriores a la constitución de la garantía	814
d) El denominado “propietario no deudor”	816
A. Precisiones terminológicas	816
B. Alcances de la responsabilidad	817
C. Ejecución	818
1. Reglas	818
2. Caso especial del eventual abandono	819
3. Derecho al remanente	822
4. Otros derechos del “propietario no deudor”	823
E. Situación jurídica del titular del derecho real de garantía	825
1° <i>Atributos</i>	825
2° <i>Suerte de la cláusula que faculta al titular a hacer suyo el objeto gravado</i>	825
a) En el Código Civil derogado	825
b) Con el Código Civil y Comercial	826
3° <i>Realización anticipada</i>	828
F. Extinción	829
1° <i>Metodología</i>	829
2° <i>Causales especiales</i>	830
a) Vía directa	830
b) Vía indirecta	832
G. Cancelación	833
1° <i>Concepto</i>	833
2° <i>Clases</i>	834

## CAPÍTULO XIX

### DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN PARTICULAR

A. Hipoteca	835
1° <i>Definición</i>	835
a) Definición legal	835
b) Indiscutible derecho real	835
c) Objeto	838
d) No hay desplazamiento	838
e) Contenido	839
f) Límites especiales	840
g) Nuestra definición	840

2° Constitución	841
a) Legitimación	841
b) Gestación y forma del título suficiente	842
3° Duración de la registración	844
4° Convenciones para la ejecución	846
a) Remisión a leyes especiales	846
b) Sistema de ejecución extrajudicial	847
A. Origen	847
B. Banco de la Nación Argentina	848
C. Banco de la Provincia de Buenos Aires	851
D. Banco de la Ciudad de Buenos Aires	853
c) Sistema de ejecución mixto de la ley 24.441	853
A. Presupuestos de la ejecución	854
B. El acreedor y las diligencias imprescindibles para la subasta	858
C. La venta en remate	859
D. La liquidación	861
E. Perfeccionamiento de la venta	862
F. La tradición	863
G. El pago del precio	863
H. La protocolización	864
I. Levantamiento de las medidas cautelares	864
J. Concurrencia de distintos acreedores para el cobro del precio	864
K. Facultad de recuperar el inmueble por parte del deudor	864
L. El saldo impago	865
d) Modificación al art. 598 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	865
5° Visión del mercado hipotecario	871
B. Anticresis	872
1° Precisiones terminológicas	872
2° Vitalidad del instituto	873
3° Definición	876
a) Definición legal	876
b) Indiscutible derecho real	876
c) Objeto	878
d) Constitución	879
e) Contenido	879
f) Límite	880
g) Nuestra definición	880
4° Legitimación	881
5° Duración del derecho	881
6° Duración de la registración	883
7° Situación jurídica del titular anticresista	883
a) Derechos	883
A. Alcances del uso y goce	883
B. Cuestión del derecho de retención	884
b) Deberes	885
A. Imputación de las utilidades a la deuda	885
B. No alteración de la sustancia	887
C. Administración sujeta a las reglas del mandato. Responsabilidad consiguiente	888
D. Gastos por mejoras. Quid de su reembolso	889
E. Impuestos, tasas y contribuciones. Obligación de cerramiento	889
F. Rendición de cuentas	890
c) Concurrencia de la anticresis inmobiliaria con la hipoteca	891
8° Situación jurídica del titular gravado	892
9° Causales especiales de extinción	893

C. Prenda	893
1° <i>Diseño metodológico</i>	893
2° <i>Definición legal</i>	896
a) Importancia de la prenda	896
b) Definición legal	897
c) Objeto	898
d) Contenido	900
e) Límites especiales	901
f) Nuestra definición	901
3° <i>Constitución</i>	902
a) Legitimación	902
b) Forma del título suficiente	902
c) Diversas manifestaciones del modo suficiente	903
4° <i>Oponibilidad</i>	903
5° <i>Referencia innecesaria por repetitiva</i>	905
6° <i>Prenda sobre cosas</i>	905
a) Constitución	905
A. Titularidad de la cosa por el constituyente de la prenda	905
B. Constituciones sucesivas	906
b) Situación jurídica del titular prendario	908
A. Ejercicio por la posesión	908
B. Alcances del uso y goce. La llamada prenda anticrética	909
C. Ámbito de aplicación de la alteración de la sustancia. Opciones	911
c) Situación jurídica del titular gravado	912
d) Realización anticipada. Subrogación del objeto de la garantía y de los privilegios	913
A. Subasta pública anticipada	914
B. Opciones del constituyente para neutralizar la subasta pública	914
C. Subasta judicial peticionada por otros acreedores distintos del prendario	915
D. Subrogación del asiento del privilegio especial sobre la cosa prendada	915
e) Extensión de las reglas de la prenda de cosas a los títulos valores	916
A. Resonancias de la categoría eliminada de cosas por su carácter representativo	916
B. Prenda de títulos valores	917
f) Ejecución	917
A. Vías para la ejecución de la prenda	917
B. Venta en subasta pública	918
C. Adjudicación directa convenida	919
D. Venta privada	919
E. Supuesto especial de los títulos valores	920
F. Adquisición por el acreedor prendario	921
g) Rendición de cuentas	921
7° <i>Prenda sobre créditos</i>	922
a) Objeto	922
b) Constitución	923
c) Situación jurídica del titular prendario	924
A. Alcances del uso y goce	924
B. Quid de la exigibilidad del crédito pignorado dependiente de una manifestación previa	926
1. Exigibilidad del crédito pignorado que depende de una manifestación del constituyente	926
2. Exigibilidad del crédito pignorado que depende de una manifestación del deudor de ese crédito	927
C. Realización de la posición contractual cuando existen prestaciones recíprocas pendientes	927

d) Consecuencias de la extinción	928
----------------------------------	-----

## CAPÍTULO XX

### OTRAS GARANTÍAS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

A. Delimitación temática	931
B. Fideicomiso en garantía	931
1° <i>Definición legal</i>	931
2° <i>Quid de la especialidad</i>	933
3° <i>Cuestión de la adjudicación directa por el acreedor</i>	935
4° <i>Ventajas del fideicomiso en garantía respecto de los derechos reales de garantía</i>	936
a) El patrimonio separado del fiduciario por su afectación al fideicomiso	936
b) Autoliquidación	936
c) Posibilidad de la autosatisfacción	939
d) Propensión a la disminución de las tasas de interés	939
5° <i>Desventajas del fideicomiso en garantía contrastado con los derechos reales de garantía</i>	940
a) En relación al deudor	940
b) En cuanto al acreedor	940
c) En lo que atañe a deudor y acreedor, e incluso a terceros	940
C. Derecho real resoluble en garantía	941
D. Lease-back	943
1° <i>Concepto</i>	943
2° <i>Origen histórico</i>	945
3° <i>Antecedentes del régimen del Código Civil y Comercial</i>	946
4° <i>Naturaleza</i>	949
5° <i>El lease-back en el Código Civil y Comercial</i>	952
a) Noción legal	952
b) Autonomía	953
c) Objeto	955
d) Sujetos	955
e) Canon y precio de ejercicio de la opción	956
f) Contrato. Forma. Publicidad	956
g) Responsabilidad civil objetiva del dador	959
h) Titulización o securitización	960
i) Evicción y vicios ocultos	961
j) Reipersecución mobiliaria	961
k) Cobro del canon y recupero del bien dado en leasing por parte del dador	963
 Bibliografía citada	 965