



ÍNDICE

Prólogo	XLV
CAPÍTULO I	
Bases del Derecho real	
A. Matrices metodológicas y los derechos reales ante la comunidad	1
1° <i>El porqué de un Tratado</i>	1
2° <i>La enseñanza de los derechos reales</i>	4
3° <i>Metodología legislativa</i>	5
4° <i>Quid de la correspondencia de la metodología del conocimiento de una disciplina con su inserción legislativa</i>	11
5° <i>Importancia y punición social de los derechos reales</i>	12
6° <i>Los derechos reales ante las situaciones jurídicas de consumo</i>	16
B. Ubicación de los derechos reales en las clasificaciones de los derechos subjetivos	18
1° <i>Precisión metodológica</i>	18
2° <i>Por su oponibilidad y por su contenido</i>	19
C. Dualismo entre los derechos reales y personales	20
1° <i>Sentido pragmático y no solo académico de la cuestión</i>	20
2° <i>Origen histórico</i>	21
3° <i>Historia de la terminología "derecho real"</i>	29
4° <i>Desarrollo del dualismo clásico</i>	31
5° <i>Teoría unitaria personalista</i>	32
6° <i>Refutaciones</i>	37
a) La llamada "obligación pasiva universal" no es una verdadera obligación	37
b) La denominada "obligación pasiva universal" también se advierte con relación a los derechos personales	39
c) Parece olvidarse que en los derechos personales surge también una típica obligación a cargo de un deudor determinado o determinable	40
7° <i>Teoría unitaria realista</i>	41
8° <i>Refutaciones</i>	42
a) La regla es el cumplimiento normal y específico de la obligación	42
b) Extinción de los derechos	43
c) Incidencia de la persona del deudor	43
9° <i>Otras teorías</i>	44
10° <i>En los derechos reales no existe sujeto pasivo determinado</i>	46
11° <i>Concepto moderno de derecho real</i>	48
D. Comparación entre los derechos reales y los personales	49
1° <i>Identidad</i>	49
2° <i>Diferencias</i>	50
a) Esencia	50
b) Elementos	50
c) Objeto	51
d) Obtención de la ventaja	51
e) Régimen legal	52
f) Cantidad	52
g) Adquisición	52
h) Forma de la fuente	53
i) Oponibilidad	53
j) Publicidad	54
k) Ejercicio	54

l) Virtualidad de la tradición	54
m) Prescripción	55
n) Permanencia	55
o) Duración	55
p) Exclusividad	55
q) Inherencia	56
r) Extinción	56
s) Contenido jurídico-económico	56
t) Competencia jurisdiccional nacional	57
u) Derecho aplicable	57
3° Conexiones	62
4° <i>La dimensión tiempo como clarificadora de los distinguos y conexiones</i>	64
E. Pretendidas situaciones intermedias entre los derechos reales y los personales	65
1° <i>Derechos reales y obligaciones de hacer</i>	65
2° <i>Derecho a la cosa</i>	68
3° <i>Obligaciones reales</i>	71
a) Concepto	71
b) Fuente	72
c) Extensión de la responsabilidad del deudor	73
d) Transmisión	74
e) Extinción	74
f) Quid del encuadramiento del crédito por expensas de la propiedad horizontal	74
F. Casos de naturaleza controvertida	75
1° <i>Derecho del locatario</i>	75
2° <i>Posesión</i>	78
3° <i>Hipoteca</i>	78
4° <i>Anticresis</i>	78
5° <i>Privilegios y derecho de retención</i>	79
6° <i>Propiedad intelectual</i>	79
G. Incidencia del orden público en los derechos reales	81
1° <i>Concepto de orden público</i>	81
2° <i>Normas ordenadoras de los derechos reales</i>	83
3° <i>Configuración. Número cerrado</i>	88
4° <i>Repercusiones</i>	93
a) Protección de los terceros	94
b) Certeza sobre los derechos reales	95
c) Distribución y aprovechamiento equilibrado de los bienes	95
d) Tutela del débil jurídico	96
e) Competencias razonables para los operadores jurídicos	96
f) Confluencia con el interés general	97
5° <i>Carácter de la ley que configura al derecho real</i>	97
6° <i>Distingo de la "configuración" con la "fuente" del derecho real</i>	98
7° <i>Tipicidad</i>	101
8° <i>Suerte de la configuración de un derecho real no previsto o de la modificación de los previstos</i>	104
H. Caracterización de los derechos reales previstos en el Código	109
1° <i>Advertencia metodológica</i>	109
2° <i>Importancia de las definiciones</i>	109
3° <i>Dominio</i>	113
4° <i>Condominio</i>	113
5° <i>Propiedad horizontal</i>	113
6° <i>Tiempo compartido</i>	113
7° <i>Cementerio privado</i>	114
8° <i>Superficie</i>	114
9° <i>Usufructo</i>	114

10° <i>Uso</i>	114
11° <i>Habitación</i>	114
12° <i>Servidumbre</i>	115
13° <i>Hipoteca</i>	115
14° <i>Anticresis</i>	115
15° <i>Prenda</i>	115
16° <i>Derecho real omitido: Derecho real de tanteo (o preferencia) con retracto</i>	116
I. Derechos reales fuera del Código e institutos configurados a la manera de ellos	117
J. Clasificación	119
1° <i>Categorías explícitas en el Código</i>	119
a) Derechos reales sobre objeto propio o ajeno	119
b) Derechos reales principales y accesorios en función de garantía	121
c) Derechos reales sobre objetos registrables y no registrables	122
d) Derechos reales que se ejercitan o no por la posesión	124
2° <i>Categorías implícitas en el Código</i>	125
a) Derechos reales sobre objeto ajeno de goce o disfrute y de garantía	125
b) Derechos reales que atañen a la sustancia o al valor del objeto	126
c) Derechos reales perfectos e imperfectos	126
d) Derechos reales exclusivos o no	126
e) Derechos reales perpetuos, perdurables, temporarios o indefinidos	127
f) Derechos reales vitalicios o no	128
g) Derechos reales extinguibles o no por el no uso	128
h) Derechos reales dependientes o no de la posesión de un inmueble	128
i) Derechos reales transmisibles o intransmisibles	129
j) Derechos reales sobre cosas o derechos	129
k) Derechos reales que pueden tener por objeto cosas inmuebles y muebles indistintamente, o solo uno de ellos	130
l) Derechos reales que admiten o no como fuente a la ley	130
m) Derechos reales de constitución forzosa o no	130
K. Principios	131
1° <i>Relación directa</i>	131
2° <i>Patrimonialidad</i>	132
3° <i>Legalidad</i>	134
4° <i>Seguridad estática. Titularidad ordinaria</i>	134
5° <i>Oponibilidad</i>	135
6° <i>Seguridad dinámica. Titularidad extraordinaria</i>	136
7° <i>Inherencia</i>	136
8° <i>Elasticidad</i>	136
9° <i>Permanencia</i>	138
10° <i>Buena Fe</i>	138
11° <i>Relatividad</i>	141
L. Definición legal del derecho real	148
1° <i>Proyecto de 1998</i>	148
2° <i>Código Civil y Comercial</i>	148
a) Poder jurídico	149
b) Estructura legal	149
c) Ejercicio directo del titular sobre el objeto	149
d) Facultades de persecución y preferencia	150
e) Demás facultades previstas en el Código	151

CAPÍTULO II
ELEMENTOS. MUTACIONES JURÍDICO REALES:
ADQUISICIONES ORIGINARIAS

A. Titular	153
1° <i>Justificación de la denominación</i>	153
2° <i>Identificación de los posibles titulares. Regla y excepciones</i>	153
3° <i>Situación de los extranjeros</i>	154
a) Igualdad	154
b) Tierras rurales	154
c) Inmuebles que “contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes”	155
d) Inmuebles en zonas de seguridad	156
4° <i>Singularidad o pluralidad</i>	157
B. Objeto	158
1° <i>La regulación del objeto en el Código Civil derogado: ficciones y dubitaciones</i>	158
2° <i>Proyecto de 1998y Jornadas Nacionales de Derecho Civil</i>	161
3° <i>Código Civil y Comercial</i>	162
a) Recepción del Proyecto de 1998	162
b) Cosa (totalidad o parte material)	162
c) Ejercicio por una alícuota	163
d) Derechos	165
4° <i>Quid de la energía y las fuerzas naturales</i>	166
C. Adquisiciones originarias	169
1° <i>Concepto</i>	169
2° <i>Adquisiciones legales</i>	170
3° <i>Derechos de los adquirentes de buena fe</i>	171
a) Sobre cosas muebles e inmuebles	171
b) Únicamente sobre cosas muebles	173
4° <i>Derechos de subadquirentes de buena fe</i>	174
a) Sobre cosas inmuebles y muebles registrables	174
b) Sobre cosas muebles no registrables	180
A. Fundamento	180
B. Subadquisición	181
C. Exclusión de cosas hurtadas o perdidas	181
D. Posesión de buena fe	181
E. Alcance de la necesidad del título oneroso	182
5° <i>Prescripción adquisitiva</i>	183
a) Fundamento	183
b) Definición legal. Alcances	184
c) Comparación con la prescripción liberatoria y la extinción por el no uso	187
d) Titulares y objetos	191
e) Clases y requisitos	191
A. Prescripción adquisitiva breve	191
B. Prescripción adquisitiva larga	197
C. Sinopsis de los plazos de la prescripción adquisitiva	202
f) La usucapión siempre importa una adquisición originaria	202
g) Unión de posesiones	205
A. Que la posesión del sucesor particular “derive inmediatamente” de la de sus antecesores	207
B. Que las posesiones unidas estén “ligadas por un vínculo jurídico”	208
C. Que “en la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe”	209
D. Que se opte por la unión	209

h) Suspensión, interrupción, renuncia y dispensa de la prescripción adquisitiva	209
A. Advertencia metodológica. Remisión	209
B. Suspensión: concepto y causales	210
C. Interrupción: concepto y causales	212
D. Quid de la supuesta subsistencia de la interrupción natural de la prescripción	214
E. Alcance subjetivo de la suspensión y de la interrupción	217
F. Renuncia	218
G. Dispensa	220
i) Normas procesales	223
A. Formas de hacerla valer	223
B. Carácter del proceso y requisitos de la demanda	225
C. Juez competente	226
D. Publicidad del proceso	227
E. Prueba. Objeto. Medios	228
F. Sentencia. Efectos	231
G. Publicidad de la adquisición por usucapión	238
j) Casos especiales de institutos desarrollados a la manera de la prescripción adquisitiva	239
A. Incidencia de la ley 24.374 y sus reformas	239
B. Prescripción adquisitiva y acción reducción	242
C. Un caso de avulsión donde se aplica erradamente el instituto de la prescripción adquisitiva. Remisión	244
6° <i>Apropiación, transformación y accesión</i>	245

CAPÍTULO III

MUTACIONES JURÍDICO REALES: ADQUISICIONES DERIVADAS Y EXTINCIÓN

A. Adquisiciones derivadas	247
1° <i>Extensión del tratamiento</i>	247
2° <i>Concepto</i>	247
3° <i>Transmisibilidad</i>	248
a) La regla	248
b) Cláusulas de indisponibilidad	249
A. Precisiones terminológicas y ámbitos	249
B. Indisponibilidad en actos a título oneroso	252
C. Indisponibilidad en actos a título gratuito	253
D. Quid de la ejecución por los acreedores	255
E. Caso especial del dominio fiduciario	256
c) Indisponibilidad legal	256
4° <i>Convalidación</i>	257
5° <i>La cuestión en el derecho romano</i>	259
a) <i>Res mancipi y res nec mancipi</i>	259
b) Diversos modos de transmisión	261
A. <i>Mancipatio</i>	261
B. <i>In iure cessio</i>	263
C. <i>Traditio</i>	264
6° <i>Delimitación temática</i>	272
7° <i>Sistemas causalistas</i>	273
a) Mutación por el mero consentimiento	273
b) Mutación por la concurrencia de concausas: la teoría del título y el modo	280
A. Origen, sistematización y ámbito	280
B. El modo es la tradición por actos materiales	282
C. El modo es la tradición pero ella puede ser "instrumental"	285
D. El modo es la tradición pero ella se juzga perfeccionada con la inscripción	290

E. El modo es la tradición que debe realizarse por acta notarial y registrarse para que opere la transmisión	291
F. El modo es la inscripción registral constitutiva	292
8° <i>Sistemas abstractos</i>	294
a) Origen	294
b) Caracterización del negocio abstracto	295
c) Crítica de Heck a la concepción abstracta	295
d) El modelo del Código Civil alemán	296
A. Introducción	296
B. Negocio dispositivo: <i>Auflassung</i>	297
C. Quid de la eficacia del negocio jurídico causal	299
D. Valoración de las implicancias de la abstracción causal	300
e) Estados Unidos de América	301
f) El sistema Torrens	302
A. Origen, razón de ser y expansión	302
B. Funcionamiento	303
C. Intento de instauración en la Argentina: críticas	305
9° <i>Intereses involucrados en las transmisiones inmobiliarias</i>	306
a) Necesidad de considerar la situación de los terceros que exhiben intereses legítimos	306
b) Pretendido enfrentamiento de la seguridad jurídica estática con la seguridad jurídica dinámica	308
c) La seguridad jurídica debe prevalecer sobre la denominada seguridad económica. A propósito del seguro de títulos	310
10° <i>Mutación jurídico real y análisis económico del derecho</i>	316
11° <i>Estudio dinámico de las transmisiones inmobiliarias</i>	318
a) Introducción	318
b) Adquisiciones sin autoría del legitimado	318
A. Caso hipotético	318
B. Derecho francés	318
C. Derecho alemán	319
D. Derecho suizo	320
E. Derecho español	320
F. Derecho argentino	321
c) La llamada “doble venta”	321
A. Caso hipotético	321
B. Derecho francés	321
C. Derecho alemán	322
D. Derecho suizo	323
E. Derecho español	323
F. Derecho argentino	325
d) Tutela del poseedor que no es titular del inmueble	329
A. Caso hipotético	329
B. Derechos francés, alemán y suizo	329
C. Derecho español	329
D. Derecho argentino	330
e) La asunción de los riesgos	330
A. Caso hipotético	330
B. Derecho francés	330
C. Derecho alemán	332
D. Derecho argentino	334
12° <i>Alcances de la teoría del título y el modo suficientes en el Código Civil y Comercial</i>	335
a) Introducción	335
b) Necesidad de título suficiente	335

c) Alcances del modo suficiente	336
d) Modos suficientes excepcionales	337
A. La inscripción registral cuando es modo suficiente	337
B. El primer uso como modo suficiente	337
C. La notificación en función de modo suficiente	337
D. El modo suficiente complejo en la prenda de créditos	338
E. Quid del modo suficiente ante contratos traslativos celebrados en el extranjero de inmuebles situados en la República	338
e) Equivocidad de la expresión “escritura traslativa” del derecho real en el ámbito de las causas de adquisición	340
13° <i>Tradición</i>	342
a) Concepto	342
b) Escenarios	343
14° <i>Naturaleza de la tradición con finalidad traslativa de derecho real</i>	343
a) Estado de la cuestión	343
A. Hecho jurídico	343
B. Acto no negocial	344
C. Acto solutorio	344
D. Acto jurídico unilateral	345
E. Acto jurídico bilateral	345
F. Acto jurídico bilateral real	346
G. Acto jurídico bilateral real y obligacional	347
H. Convención extintiva	348
I. Contrato	348
J. Hecho o acto abstracto	350
K. Ausencia de naturaleza propia	350
b) Nuestra réplica al cortejo de criterios esbozados	351
c) Nuestra opinión: la tradición con finalidad traslativa de derecho real es un contrato formal solemne con propósito bifronte	352
15° <i>La tradición como contrato formal solemne</i>	355
a) Introducción	355
b) Excepción a la regla del art. 1017, inc. a)	356
c) Diversas alternativas para la realización de los actos materiales exigidos	356
A. La bilateralidad frente a actos materiales de una de las partes	356
B. Tradición por actos materiales de ambas partes	357
C. Tradición por actos materiales de quien entrega, con el consentimiento de quien recibe	358
D. Tradición por actos materiales de quien recibe, con el consentimiento de quien entrega	358
d) Quid de la eficacia de las declaraciones de las partes respecto de la entrega o recepción de la cosa	358
e) La vacuidad de la posesión como garantía en sentido amplio	360
f) La finalidad protectoría de la forma exigida	362
16° <i>Casos de tradición aplicables a las cosas muebles no registrables con pronunciadas matizaciones</i>	362
17° <i>Relación temporal entre el título y el modo suficientes</i>	364
18° <i>El título suficiente como contrato que obliga a celebrar otro contrato: el de tradición</i>	365
19° <i>Una mirada desde la conexidad contractual</i>	366
a) Planteamiento	366
b) Contratos conexos	367
c) Interpretación de la conexidad en análisis	372
d) Efectos del encasillamiento conexo	373

20° <i>Sucedáneos de la tradición con finalidad traslativa del derecho real</i>	374
a) Generalidades	374
b) <i>Traditio brevi manu</i>	376
A. Caracterización	376
B. Tenedor que pasa a ser poseedor	376
C. Tenedor que pasa a serlo a nombre de otro poseedor	377
c) Constituto posesorio	378
A. Caracterización	378
B. Naturaleza jurídica. ¿Unidad o pluralidad de actos? Instrumentación	378
d) Quid de la concurrencia de la traditio brevi manu y el constituto posesorio	381
21° <i>Análisis de la eventual incidencia del pago del precio en las mutaciones jurídico reales</i>	382
a) En el Código Civil derogado	382
b) En los proyectos de unificación legislativa civil y comercial	383
c) En el Código Civil y Comercial	384
d) Supuestos que excepcionan la regla	386
A. Expropiación	386
B. Subasta	387
22° <i>La revitalización de la teoría del título y el modo suficientes en el Código Civil y Comercial</i>	388
23° <i>La tradición inmobiliaria y la paz social</i>	389
a) La paz social como fruto de la justicia	389
b) El respeto de la dignidad humana como sendero de la paz	393
c) La tradición inmobiliaria coadyuva a la paz social	395
d) Evita el conflicto	396
e) Protege al débil jurídico	399
A. Planteamiento	399
B. El estatuto del consumidor ante contratos con finalidad traslativa de derechos reales sobre inmuebles cuya posesión no exhibe el transmitente	402
C. Supuesto de poseedores mediando boleto de compraventa	405
D. Comunidades indígenas	405
E. Ocupantes de tierras que hacen de ellas su sustento	408
f) Resguarda adecuadamente al titular del derecho y a quien pretende adquirirlo, sin prescindir de los poseedores con intereses legítimos	412
g) Contribuye a que no se generen situaciones inequitativas	413
A. Planteamiento	413
B. Responsabilidad del titular registral del automotor por daños causados a terceros luego de efectuar la tradición de la cosa	414
C. Análisis axiológico del problema	417
h) Impide un excesivo apego a los objetos materiales, y estimula el trabajo humano y la producción de riqueza	418
24° <i>La tradición inmobiliaria como expresión de un modelo económico, social y político</i>	421
25° <i>Crítica a los sistemas que desnaturalizan al derecho real</i>	423
a) Punto de partida común	423
b) Solamente el sistema de la tradición por actos materiales es consecuente con la esencia del derecho real	425
26° <i>Vicisitudes de la tradición inmobiliaria en el Derecho argentino: pretendidas justificaciones inconsistentes</i>	427
B. Extinción	430
1° <i>Directivas y remisiones del art. 1907</i>	430
2° <i>Causales generales de extinción de los derechos patrimoniales</i>	431
a) Extinción del título fuente del derecho	431
b) Expropiación	432

3° <i>Causales generales de extinción de los derechos reales</i>	432
a) Destrucción total de la cosa	432
b) Abandono	433
c) Consolidación	434

CAPÍTULO IV RELACIONES REALES: MATRICES

A. Nociones preliminares	435
1° <i>Relaciones entre personas y cosas</i>	435
2° <i>Precisiones terminológicas</i>	436
a) En la doctrina clásica	436
b) En el Proyecto de 1998	437
c) En el Código Civil y Comercial	438
3° <i>Metodología</i>	440
B. Elementos de las relaciones reales	442
1° <i>Antecedentes</i>	442
a) Las denominadas doctrinas subjetiva y objetiva	442
b) Doctrina subjetiva: Savigny	442
c) Doctrina objetiva: Ihering	445
d) Aproximación de sus conclusiones	447
2° <i>La cuestión de la relación de lugar (o mera yuxtaposición) en Ihering</i>	449
3° <i>Nuestra opinión sobre los elementos de las relaciones reales</i>	450
a) Elemento mínimo común a todas las relaciones reales (relación física abstraída de toda subjetividad)	450
b) Elemento objetivo de las relaciones reales voluntarias: posesión, tenencia y servidores de la posesión (corpus)	451
c) Elemento subjetivo de las relaciones reales voluntarias: posesión, tenencia y servidores de la posesión (determinado <i>animus</i>)	452
A. En la posesión	453
B. En la tenencia	453
C. En los servidores de la posesión	453
C. Diversas relaciones reales	454
1° <i>Esquema que proponemos</i>	454
a) Relaciones reales voluntarias e involuntarias	454
b) Poderes de hecho	454
c) Relaciones reales voluntarias principal y subordinadas	456
d) Relación real subordinada delegada o instrumental	456
2° <i>Posesión</i>	457
3° <i>Tenencia</i>	459
4° <i>Los llamados "Servidores de la posesión"</i>	460
5° <i>Mera yuxtaposición</i>	465
D. Clasificación de los poderes de hecho	466
1° <i>Nuestra clasificación de los poderes de hecho</i>	466
2° <i>Legítimos e ilegítimos</i>	466
3° <i>El caso del poseedor mediando boleto</i>	468
4° <i>De buena o mala fe</i>	469
a) Conceptos generales	469
b) Momento de la calificación de la buena fe o mala fe	471
c) La calidad de la relación real sobre los frutos no responde a las reglas de la sucesión hereditaria	472
d) Independencia de las calidades de los distintos cotitulares en la relación real de sujeto plural	473
e) Invariabilidad de la calidad de la relación real	473

5° <i>De mala fe viciosa</i>	475
a) Inconsistencia y esterilidad de la categoría de la “posesión viciosa”	475
b) Extensión de la categoría a todos los poderes de hecho	478
c) Momento de la calificación	479
d) Relatividad de los vicios	480
e) Purga de los vicios y su fugacidad	481
f) Caracterización de los vicios	482
A. Silencio en el Código Civil y Comercial	482
B. Hurto	482
C. Estafa	483
D. Abuso de confianza	484
E. Violencia	485
F. Clandestinidad	486
g) Sujetos activos y pasivos de los vicios	487
E. Naturalezas jurídicas	487
1° <i>Enfoque tradicional. Su limitación de mira</i>	487
2° <i>Nueva polémica de Savigny con Ihering</i>	488
3° <i>Otra aproximación de sus conclusiones</i>	489
4° <i>Naturaleza de la posesión en la doctrina nacional</i>	490
5° <i>Nuestra opinión</i>	494
a) Las relaciones reales voluntarias como hechos jurídicos	494
b) La relación real involuntaria como mero hecho	495
F. Funciones de las relaciones reales	495
1° <i>Precisión necesaria</i>	495
2° <i>Contenido de derechos patrimoniales</i>	496
3° <i>Fuente de derechos y deberes</i>	496
4° <i>Fuente de defensas</i>	496
5° <i>Función publicitaria</i>	497
G. Sujeto y objeto de la relación real	497
1° <i>Sujeto</i>	497
a) Personas humana o jurídica. Capacidad	497
b) Exclusividad	499
c) Singularidad y pluralidad	500
2° <i>Objeto</i>	500
H. Presunciones comunes a las relaciones reales	502
1° <i>Presunción de especie</i>	502
2° <i>Presunción de legitimidad</i>	504
3° <i>Presunción de buena fe</i>	505
4° <i>Presunción de mala fe</i>	505
5° <i>Presunciones de fecha y de extensión</i>	507
6° <i>Presunción de continuidad</i>	508
I. Interversión del título de la relación real	508

CAPÍTULO V RELACIONES REALES: ADQUISICIÓN, EJERCICIO, CONSERVACIÓN Y EXTINCIÓN

A. Adquisición	211
1° <i>Requisitos</i>	511
a) Voluntariedad	511
b) Capacidad	511
c) Relación física actual o potencial suficiente	512
A. Contacto físico con la cosa	512
B. Posibilidad de establecer el contacto físico	512
C. Ingreso de la cosa en el ámbito de custodia	514
d) <i>Animus</i>	515

2° <i>Acción</i>	515
3° <i>Modo unilateral</i>	519
a) Ajustes terminológicos	519
b) Concepto	519
c) Clases	520
A. Apoderamiento existiendo una relación real vacua	520
B. Apoderamiento con desapoderamiento mediante una relación real excluyente	521
4° <i>Modos bilaterales</i>	521
5° <i>Quid de la adquisición de una relación real sobre universalidades</i>	521
a) Concepto de universalidad	521
b) Adquisición de relaciones reales sobre universalidades de hecho	522
c) Adquisición de relaciones reales con relación a universalidades de derecho	524
6° <i>La llamada transmisión de la relación real</i>	525
B. Ejercicio	527
1° <i>Enunciación y ámbito que desborda a los actos posesorios</i>	527
2° <i>Proyecciones de los actos materiales sobre una parte de una cosa</i>	528
3° <i>Supuestos de ejercicio del poder de hecho.</i>	531
a) Cultura	531
b) Percepción de frutos	531
c) Amojonamiento	531
d) Impresión de signos materiales	531
e) Mejora	532
f) Exclusión	532
g) Apoderamiento por cualquier otro modo	532
C. Conservación	533
D. Extinción	534
1° <i>Directiva general</i>	534
2° <i>Supuestos especiales</i>	535
a) Extinción del objeto de la relación real	535
b) Privación al sujeto de la relación real	537
c) Imposibilidad física perdurable de ejercer el poder de hecho	538
d) Desaparición de la probabilidad razonable de hallar el objeto perdido	539
e) Abandono expreso y voluntario del objeto	541

CAPÍTULO VI

RELACIONES REALES: EFECTOS

A. Derechos inherentes a las relaciones reales voluntarias	543
1° <i>Indeterminación de los titulares de los derechos</i>	543
2° <i>Derecho a ejercer las servidumbres reales sobre el inmueble</i>	544
3° <i>Derecho al respeto de los límites del poder de hecho</i>	544
B. Deberes inherentes a todas las relaciones reales voluntarias	545
1° <i>Indeterminación del sujeto de los deberes</i>	545
2° <i>Deber de restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla</i>	545
3° <i>Deber de respetar las cargas reales</i>	546
4° <i>Deber de respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa</i>	546
5° <i>Deber de respetar los límites del poder de hecho</i>	547
C. Límites del poder de hecho por razones de interés público o por relaciones de vecindad	547
1° <i>Ámbito</i>	547
2° <i>Bases sistémicas</i>	548
a) Regulación abreviada	548
b) Concepto	548
c) Fuentes	550
d) Comparación con la "limitación"	550

e) Los límites ante el Derecho de daños	551
f) Origen de las normas regulatorias de los límites	553
g) Tutela hasta con acciones reales	555
3° Límites por razones de interés público establecidos por el derecho administrativo	555
4° Límites por razones de interés público en el Código Civil y Comercial	555
a) Quid del número cerrado	555
b) Compatibilidad de los derechos individuales con los derechos de incidencia colectiva	556
c) Cláusulas de indisponibilidad	557
d) Camino de sirga	557
A. Marco legal	557
B. Origen histórico	558
C. Fundamento	558
D. Naturaleza jurídica	559
1. Dominio público	559
2. Límite	560
3. Servidumbre administrativa	561
E. Extensión y cómputo	562
F. Cursos de aguas alcanzados por el límite	563
G. Inmuebles colindantes abarcados	564
H. Modificaciones en el curso de las aguas	564
I. Prohibición para los colindantes	565
J. Derechos de los colindantes	566
K. Configuración del límite	566
L. Legitimación	567
e) Protección jurídica de la vivienda	568
5° Límites por relaciones de vecindad	569
a) Inmisiones inmateriales	569
A. Marco legal. Antecedentes	569
B. Pautas de aplicación del art. 1973	570
1. Normal tolerancia	570
2. Uso regular de la propiedad	571
3. Prioridad en el uso	572
4. Interés general	572
5. Circunstancias del caso	573
C. Deber de responder	574
b) Obstáculo al curso de las aguas	576
c) Recepción de agua, arena y piedras	578
d) Andamios, otras instalaciones provisorias y paso de “trabajadores” en una obra.	580
e) Vistas y luces	582
A. Vistas	582
B. Luces	583
C. Normas comunes a las vistas y a las luces	584
1. Muros a los cuales se les aplican estos límites	584
2. Normas locales	585
3. Excepción a las distancias mínimas	585
4. Legitimación para hacer efectivos estos límites	585
5. Privación de vistas o luces	586
f) Árboles, arbustos u otras plantas	587
D. Efectos de la buena o mala fe	591
1° Aproximaciones conceptuales preliminares	591
a) Frutos	591
b) Productos	593

c) Mejoras	593
d) Riesgos	595
2° <i>Incidencia de la buena o mala fe</i>	597
a) En los frutos y productos	597
A. Productos	597
B. Frutos percibidos	598
C. Frutos pendientes	600
b) En los riesgos de la cosa	601
A. Sujeto de buena fe	601
B. Sujeto de mala fe simple	602
C. Sujeto de mala fe viciosa	602
c) En las mejoras	602
E. Transmisión de las obligaciones al sucesor	604
F. Efectos propios de la posesión, de la tenencia y de los servidores de la posesión	604
1° <i>Falencias metodológicas en los efectos de las relaciones reales</i>	604
2° <i>Efectos propios de la posesión</i>	605
3° <i>Efectos propios de la tenencia</i>	606
a) “conservar la cosa, pero puede reclamar al poseedor el reintegro de los gastos”	606
b) “individualizar y comunicar al poseedor de quien es representante si se lo perturba en razón de la cosa, y de no hacerlo, responde por los daños ocasionados al poseedor y pierde la garantía por evicción, si ésta corresponde”	606
c) “restituir la cosa a quien tenga derecho a reclamarla, previa citación fehaciente de los otros que la pretenden”	607
4° Efectos propios de los servidores de la posesión	607

CAPÍTULO VII DEFENSA DE LA RELACIÓN REAL

A. Fundamentos	609
1° <i>Otra manifestación de las renovadas polémicas de Savigny con Ihering</i>	609
2° <i>Nuestra opinión</i>	611
B. Defensa extrajudicial	612
1° <i>Diversas alternativas</i>	612
2° <i>Requisitos</i>	613
3° <i>Legitimación activa</i>	614
4° <i>Solo corresponde frente a la violencia</i>	615
C. Defensas judiciales en el Código Civil y Comercial	616
1° <i>Simplificación del régimen</i>	616
2° <i>Acción para adquirirla relación real (remisión)</i>	617
3° <i>Acción de despojo</i>	617
a) Lesión que la habilita y finalidad	617
b) Legitimación pasiva	619
c) Alcances de la sentencia	619
4° <i>Acción de mantener</i>	621
a) Lesión que la habilita y finalidad	621
b) Legitimación pasiva	623
c) Alcances de la sentencia	623
5° <i>Reglas comunes a las acciones de despojo y de mantener</i>	624
a) Legitimación activa	624
b) Legitimación pasiva	626
c) Objeto	627
d) Proceso	627
e) Prueba	627
f) Conversión	628
g) Prescripción	629

h) Envío al Derecho de daños	629
D. Defensas judiciales en el Derecho procesal	631
1° <i>Acciones e interdictos posesorios</i>	631
a) Tesis dualista	631
b) Correlación de los interdictos con las acciones posesorias y las reales	631
c) Inconstitucionalidad del art. 623, in fine, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	632
2° <i>Interdicto de adquirir</i>	633
3° <i>Interdicto de retener</i>	634
4° <i>Interdicto de recobrar</i>	636
5° <i>Interdicto de obra nueva</i>	638
6° <i>Denuncia de daño temido</i>	640

CAPÍTULO VIII DEFENSA DEL DERECHO REAL

A. Disposiciones generales	643
1° <i>Acciones reales: Definición y ámbitos</i>	643
2° <i>Carácter de las acciones reales</i>	644
3° <i>Metodología</i>	646
4° <i>Posibilidad de otras acciones reales</i>	647
5° <i>Inconveniencia de la multiplicidad de acciones reales</i>	648
6° <i>Quid de la vigencia de las acciones reales en la praxis</i>	650
7° <i>Imprescriptibilidad</i>	652
8° <i>Legitimación activa</i>	653
a) Regla general	653
b) Acreedores hipotecarios	653
c) Cesionarios	655
A. Discusión que pretendió zanjar el Proyecto de 1998	655
B. Cesión expresa	655
C. Cesión implícita	658
D. Nuestra opinión	660
d) Caso del “adquirente” mediando boleto	663
e) Caso del simple justo título para usucapir	663
f) Herederos y legatarios	664
g) Prescripción adquisitiva	665
h) Titular de derechos reales resolubles o fiduciarios	665
i) Cotitulares	666
9° <i>Legitimación pasiva</i>	667
10° <i>Oportunidad para la acreditación del derecho real y la necesidad de su subsistencia</i>	668
11° <i>Derivación al Derecho de daños cuando no hay lesión posesoria</i>	669
12° <i>Procedencia de la indemnización de daños: alternativas</i>	670
B. Acción reivindicatoria	672
1° <i>Finalidad y ámbito</i>	672
2° <i>Objetos reivindicables</i>	674
3° <i>Objetos no reivindicables</i>	677
a) La norma central	677
b) Derechos	677
c) Cosas indeterminadas o fungibles	677
d) Accesorios independientemente de la cosa principal	678
e) Cosas futuras al tiempo de la restitución	679
f) Supuestos especiales en materia de automotores	679
A. Precisiones metodológicas	679
B. “Automotores inscriptos de buena fe, a menos que sean hurtados o robados”	680

C. "Automotores hurtados o robados inscriptos y poseídos de buena fe por dos años"	681
4° <i>Legitimación pasiva</i>	682
5° <i>Diligencias preliminares y medidas de seguridad vinculadas con la acción reivindicatoria</i>	684
a) Precisiones	684
b) Diligencias preliminares	684
c) Embargo	684
d) Secuestro. Caución suficiente	685
e) Anotación de litis	686
f) Prohibición de innovar. Prohibición de contratar	686
g) Medidas cautelares genéricas	686
6° <i>Prueba en la reivindicación de inmuebles. Necesidad de su coordinación con el régimen registral</i>	687
a) Aspectos esenciales sobre los cuales debe versar la prueba	687
b) Situación especial del Estado	687
c) Sistema probatorio	688
d) Concepto de "título"	689
e) Supuestos contemplados en el art. 2256	693
A. Los derechos del actor y del demandado emanan de un antecesor común (inc. a])	693
B. Insuficiencia del título del reivindicante si es posterior a la posesión del demandado (inc. b])	698
C. Los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado (inc. c])	701
1. Ineludible lectura correctora para no convertir en imposible la comprensión de la norma	701
2. Presunción de que el actor era poseedor y "propietario"	701
3. Las presunciones aunque beneficien al reivindicante no se dan en cabeza de él	705
4. El reivindicante acciona como cesionario del antecesor anterior a la posesión del demandado y excepcionalmente como subrogante en los derechos de su autor	706
5. Es innecesario probar que se le hizo tradición de la cosa al reivindicante	707
6. Las presunciones son iuris tantum	708
7. Incidencia de la publicidad registral	713
D. Los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, y no es posible determinar cuál de ellos es el verdadero "propietario" (inc. d])	714
1. Se prefiere al poseedor actual	714
2. La sentencia pronunciada hace cosa juzgada entre las partes del juicio	716
3. Gravitación de la publicidad registral	717
7° <i>Prueba en la reivindicación de muebles registrables</i>	718
a) Regulación con vacíos metodológicos	718
b) Presupuestos de las reglas del art. 2257	718
c) Contenido de la prueba si la registración es constitutiva (inc. b])	720
d) Contenido de la prueba si la registración es meramente declarativa en el supuesto de que ni el actor ni el demandado inscribieron sus títulos (inc. c])	720
e) Títulos del actor y del demandado inscriptos derivados de un "autor común" (inc. d])	721
f) Títulos del actor y del demandado inscriptos derivados de "personas distintas" (inc. e])	722

8° Prueba en la reivindicación de muebles no registrables	723
a) Facilidad probatoria	723
b) Diversos supuestos	723
A. Las partes derivan sus derechos de un antecesor común (inc. a)]	723
B. Las partes derivan sus derechos de distintos antecesores (inc. b)]	724
C. Subadquirente a título gratuito (inc. c)]	724
9° Regulación del derecho a reembolso	724
a) Muebles no registrables	724
A. Requisitos de procedencia	725
1. Poseedor de buena fe	7257
2. Que “el objeto se haya vendido con otros iguales”	25
3. Que la “venta pública” se hubiera producido “en casa de venta de objetos semejantes, o por quien acostumbraba a venderlos”	726
B. Prestaciones que debe satisfacer el reivindicante	726
b) Muebles registrables	727
c) Derecho de repetición	727
10° Alcances de la reivindicación	727
11° Efectos de la sentencia	729
C. Acción negatoria	729
1° Finalidad y ámbito	729
2° Legitimación activa	731
3° Legitimación pasiva	732
4° La acción negatoria también corresponde para los muebles	733
5° Prueba	734
6° Sentencia	735
a) Efectos principales	736
b) Efectos accesorios	736
D. Acción confesoria	737
1° Finalidad y ámbito	737
2° Legitimación pasiva	738
3° La acción confesoria solo corresponde para las cosas inmuebles	739
4° Prueba	740
a) Impedimento del ejercicio de una servidumbre	740
b) Impedimento del ejercicio de los “límites del dominio”	741
c) Caso del acreedor hipotecario	742
d) Prueba del “impedimento” para la plenitud de los derechos reales	743
5° Sentencia	743
E. Acción de deslinde	744
1° Finalidad y ámbito	744
2° Comparación con la acción reivindicatoria	745
a) Ámbitos	745
b) Diferencias	746
3° Inmuebles alcanzados	748
4° Legitimación activa	749
5° Legitimación pasiva	749
6° Prueba y sentencia	751
F. Comparación entre las acciones reales y las llamadas posesorias	753
1° Semejanzas	753
2° Diferencias	753
3° Conexiones	754
a) Prohibición de acumular	754
b) Inutilidad de la prueba del derecho real en el “posesorio”	755
c) Prioridad de la acción posesoria. Suspensión de la acción real	755
d) Cumplimiento de la condena en el “posesorio”	755

e) Pérdida de la acción posesoria por el ejercicio de la acción real y subsistencia de ésta si se ejercitara aquélla	757
f) Acciones por distintos hechos	758
g) Turbaciones o desapoderamientos recíprocos	759
h) Hechos posteriores a la articulación de la acción real	759

CAPÍTULO IX PUBLICIDAD

A. Nociones generales	761
1° <i>Concepto de publicidad</i>	761
2° <i>Publicidad y forma</i>	764
3° <i>Clases de publicidad</i>	766
4° <i>Pautas para la clasificación de los sistemas de publicidad registral</i>	766
a) Por sus efectos	766
A. Meramente declarativos o constitutivos	766
B. Convalidantes o no	767
C. Con o sin fe pública registral	767
b) Por el elemento ordenatorio	767
c) Por la técnica de registración	768
d) Por la materia registrable	769
5° <i>Quid de la autonomía del derecho registral inmobiliario</i>	770
a) ¿Autonomía dogmática?	770
b) ¿Autonomía legislativa?	772
c) ¿Autonomía didáctica?	772
d) Nuestra opinión	773
B. La publicidad en el Código Civil y Comercial	775
1° <i>Publicidades suficientes: registral y posesoria</i>	775
a) La norma básica del art. 1893	775
b) Publicidad registral	776
c) Publicidad posesoria	777
d) Concepto de tercero interesado de buena fe	781
A. Criterio objetivo	781
B. Criterio subjetivo	783
C. Postura del Código Civil y Comercial	788
e) La tradición no es requisito para la registración	789
f) Conflicto entre las publicidades registral y posesoria	790
g) Conflicto entre un “adquirente” mediando boleto y un “adquirente” por compraventa instrumentada en escritura pública	792
h) Conflicto entre un “adquirente” mediando boleto y un acreedor hipotecario	793
i) Conflicto entre un “adquirente” mediando boleto y un acreedor embargante	795
j) ¿Inscripción registral del boleto?	796
2° <i>Publicidad instrumental</i>	797
a) Concepto	797
b) Caso paradigmático en el Código Civil derogado	798
c) Supuestos característicos en el Derecho vigente	801
C. La publicidad en la ley 17.801	803
1° <i>Ámbito territorial</i>	803
2° <i>Situaciones jurídicas registrables</i>	804
a) Concepto	804
b) Inscripción y anotación	804
c) Opción terminológica por “instrumento” y no por “documento”	807
d) Enunciación de los instrumentos registrables	807
A. “Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles” (art. 2°, inc. a)]	807

B. “Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares” (art. 2º, inc. b)]	809
C. “Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales” (art. 2º, inc. c)]	809
e) Forma de los instrumentos registrables	810
f) El instrumento registrable solo excepcionalmente es portador de derechos reales	815
g) Caso especial de las registraciones personales	816
3º <i>La registración como carga y como obligación</i>	819
4º <i>Asiento registral</i>	820
a) Concepto. Remisiones	820
b) El asiento registral como prueba supletoria del instrumento que 1º originó	821
5º <i>Rogación</i>	823
a) Concepto	823
b) Legitimados	824
c) Forma	826
d) Desistimiento	826
6º <i>Determinación o especialidad</i>	827
a) Concepto	827
b) Determinación del objeto	827
c) Determinación de los sujetos	830
d) Determinación de la situación jurídica registrable	831
e) Determinación y catastro	832
A. Concepto y finalidades del catastro	832
B. Parcela y estado parcelario	834
C. Certificados catastrales	836
D. Coordinación del registro de la propiedad inmueble con el catastro	837
7º <i>Tracto sucesivo o continuo</i>	838
a) Concepto	838
b) Ámbito	840
c) El tracto sucesivo no atañe a la legitimación sustancial del disponente	841
d) Tracto sucesivo ordinario (o con previa registración)	844
e) Tracto sucesivo extraordinario (o sin previa registración). Tracto abreviado o comprimido	844
A. Concepto. No es una excepción al tracto sucesivo	844
B. Casos regulados por la ley registral	845
f) Extinción de los asientos (cancelación y caducidad)	849
A. Conceptos y comparación introductoria	849
B. Cancelación	849
C. Caducidad	852
1. Supuestos enumerados por el art. 37	852
2. Controversia con respecto a la “anotación” de litis	853
3. Supuestos incluidos en otros textos de la ley registral	856
8º <i>Prioridad</i>	857
a) Concepto	857
b) La prioridad en el Derecho argentino	859
c) Negocios jurídicos sobre el rango	862
A. Concepto de rango	862
B. El rango y el orden público en materia de derechos reales	864
C. Modificaciones de rango en la ley registral	867
D. Negocio de la reserva	869
1. Concepto	869
2. Oportunidad	872
3. Alcances	872
4. Requisitos	872

5. Oponibilidad	873
6. Caducidad	874
E. Negocio de la permuta	874
1. Concepto	874
2. Requisitos	876
F. Negocio de la posposición	877
1. Concepto	877
2. Requisitos	878
G. Negocio de la coparticipación	879
9° <i>Publicidad</i>	881
a) Diversos planos	881
b) Legitimados para la publicidad formal	882
c) Vías de acceso. Enunciación	883
d) Exhibición directa de los asientos registrales	883
e) Expedición de copias autenticadas y de informes	884
f) Notas del registrador	884
g) Certificados con reserva de prioridad	885
A. Adquisición de prioridad y reserva de prioridad	885
B. Reserva de prioridad de segundo grado: emisión de certificados en sentido estricto	886
1. Importancia de los certificados	886
2. Acreditación registral de las mutaciones jurídico reales (con exclusión de las extintivas)	888
3. Limitación del sistema al ámbito privado	889
4. Deber del autorizante de tener a la vista el certificado	890
5. Requisitos de la certificación	891
6. Constancia en el folio de la expedición de la certificación	891
7. Publicitación de las certificaciones expedidas con anterioridad que estén vigentes	892
8. Extensión total de la reserva de prioridad	892
9. Cómputo de los plazos	894
10. Legitimados	895
11. Efectos de los certificados	896
12. Supuesto de la escrituración simultánea	897
13. Discordancia entre el certificado y el asiento registral	898
14. Quid de la cesión de la certificación	898
15. Utilización de la certificación para un acto distinto	903
C. Medidas cautelares y bloqueo de la prioridad	904
1. Tratamiento registral de las medidas cautelares	904
2. Medidas cautelares notificadas al escribano	906
3. Medidas cautelares durante el curso de la registración	906
4. Las llamadas medidas cautelares innovativas	908
5. La cuestión en los simposios registrales	908
6. Protección del adquirente de buena fe	909
7. La sujeción al Derecho alcanza a los escribanos, a los registradores y también a los jueces	910
10° <i>Legalidad y calificación</i>	911
a) Concepto	911
b) Naturaleza de la función calificadora	912
c) Alcances	915
d) Objeto de la calificación	919
e) ¿Superposición de calificaciones?	920
f) Plazo para calificar	924
g) Resultados de la calificación. Alternativas	924
A. Calificación positiva (registración definitiva pura y simple)	925

B. Calificación positiva (registración definitiva condicionada)	925
C. Calificación negativa por defecto subsanable (registración provisional)	927
D. Calificación negativa por defecto no subsanable (¿registración provisional?)	928
h) Recursos ante una calificación negativa por defecto subsanable	930
A. Vías administrativas	930
1. Recurso de reconsideración	930
2. Recurso jerárquico	932
B. Vía judicial	934
i) Recurso ante una calificación negativa por defecto insubsanable	934
11° <i>Rechazos por el Derecho argentino de la llamada legitimación sustantiva, de la fe pública registral y de la convalidación</i>	935
a) La titulación como desmitificadora de la llamada legitimación sustantiva	935
b) La buena fe como desmitificadora de la denominada fe pública registral	937
c) Inexistencia de la convalidación registral	942
12° <i>Inexactitudes registrales</i>	943
a) Concepto y clases	943
A. Inexactitud interna	943
B. Inexactitud externa	943
b) Discordancia de los certificados y las realidades extrarregistral y registral	944
c) Rectificación de los asientos	948

CAPÍTULO X PROTECCIÓN ESPECIAL PARA DETERMINADAS SITUACIONES JURÍDICO REALES

A. Propiedad indígena	951
1° <i>La cuestión indígena en la Argentina</i>	951
2° <i>El Convenio 107 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). La idea de la absorción</i>	957
3° <i>La Ley Nacional Argentina sobre Política Indígena y apoyo a las comunidades aborígenes N° 23.302</i>	958
4° <i>El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Régimen de la propiedad indígena</i>	961
5° <i>La Reforma Constitucional Argentina de 1994</i>	966
a) Estructura de la Propiedad Comunitaria Indígena	966
b) Sujetos. Pueblos indígenas. Comunidades	969
c) Objeto de la propiedad	970
d) Calidad de comunitaria	971
e) Naturaleza	972
f) Fuentes. Cuestión de la adquisición originaria o derivada	975
g) Discriminación inversa. Finalidad	978
h) Caracteres de la propiedad comunitaria indígena	979
i) Expropiación	980
j) Publicidad	980
k) Facultades concurrentes entre la Nación y los estados locales	981
6° <i>Inconveniencia de su regulación en el Código Civil y Comercial</i>	981
a) Jornadas Nacionales y Proyecto de 1998	981
b) Anteproyecto de Código Civil y Comercial	983
c) Código Civil y Comercial	985
7° <i>Reflexiones finales</i>	986
B. Vivienda	988
1° <i>Antecedentes inmediatos</i>	988
a) Advertencia	988
b) Ley 14.394	988
c) Proyecto de 1998 y las Jornadas Nacionales de Derecho Civil	990

2° <i>Lineamientos generales del Código Civil y Comercial</i>	991
3° <i>Teleología del instituto</i>	992
4° <i>Naturaleza jurídica</i>	993
a) Aproximaciones	993
b) Dominio imperfecto	994
c) Condominio con indivisión forzosa	995
d) Naturaleza jurídica indeterminada	996
e) Nuestra opinión: derecho real con límites mayores	997
5° <i>Protección de los fines alimentarios de la vivienda en otras instituciones</i>	999
6° <i>Sujetos</i>	1000
a) Legitimados	1000
b) Beneficiarios	1002
7° <i>Objeto</i>	1403
a) Inmueble urbano o rural	1003
b) Destino	1004
c) Proporción del valor del inmueble afectado a vivienda	1004
d) Es afectable a vivienda un único inmueble	1007
e) Subrogación real	1008
8° <i>Vías para la afectación</i>	1011
a) Por acta registral	1011
b) Por escritura pública	1012
c) Por testamento	1012
d) Instrumento judicial	1013
e) Requisitos comunes para la registración	1013
9° <i>Carácter de la registración</i>	1014
10° <i>Habitación efectiva</i>	1017
11° <i>Efectos</i>	1018
a) Respecto del constituyente	1018
b) Con relación a los beneficiarios	1020
c) En cuanto a los acreedores	1021
12° <i>Desafectación y cancelación de la registración</i>	1023
a) Clases	1023
b) Causales voluntarias	1023
c) Causales forzosas	1025