



## ÍNDICE SUMARIO

Índice general	7
Prefacio	9

### CAPÍTULO I LÍMITES AL DOMINIO. INMISIONES INMATERIALES por Roberto Malizia

I. Introducción	11
II. Modelos	13
III. Régimen legal aplicable	17
Código Civil y Comercial de la Nación	17
Régimen de faltas de la Ciudad de Buenos Aires. Ley 451	18
IV. Doctrina	18
Límites al dominio. Inmisiones inmatrimoniales	18
1. Disposición legal	18
2. Pautas para la aplicación del artículo 1973	18
3. Emisiones sonoras	20
4. Inmisiones	23
5. Valoración de la autorización administrativa	25
6. Facultades del juez	25
7. Legitimación	27
V. Jurisprudencia	27
VI. Bibliografía	40

### CAPÍTULO II USUCAPIÓN por Roberto Malizia

I. Introducción	43
II. Modelos	44
III. Régimen legal aplicable	59
Código Civil y Comercial de la Nación	59
Decreto 2080/80 (t. o. 466/99)	59
IV. Doctrina	61
Aspectos importantes a considerar según normativa que emerge del Código Civil y Comercial de la Nación	61
1. Usucapión. Aspectos generales	61
2. Plazos en la prescripción adquisitiva en materia inmobiliaria y mobiliaria	61
a) Inmuebles	61
b) Muebles	62
3. Modos de hacer valer la usucapión. Aspectos procesales	62
a) Prescripción larga	62
b) Prescripción breve	64
4. Efectos de la sentencia	65
5. Anotación de litis	66
6. El juicio de usucapión y el proceso prejudicial de mediación	67
7. Aplicación temporal de la ley	69
V. Jurisprudencia	70
VI. Bibliografía	80

CAPÍTULO III  
**CONDominio**  
por Roberto Malizia

I. Introducción	81
II. Modelos	82
III. Régimen legal aplicable	89
Código Civil y Comercial del la Nación	89
Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	89
IV. Doctrina	90
1. Concepto	90
2. Definición	90
3. Caracteres	90
4. Constitución	91
5. El condominio y la comunidad hereditaria	92
6. Aplicaciones subsidiarias	94
7. Estados comunitarios	95
8. Destino de la cosa	96
a) Reglas para la determinación del destino común de la cosa	96
b) Amplitud de las facultades de uso	97
9. Uso y goce de la cosa común	97
10. Convenio de uso y goce	99
11. Partición provisional	99
12. Uso y goce excluyente	100
13. Obligación de compensar por el uso exclusivo	100
14. Facultades con relación a la parte indivisa	101
a) Derechos de los acreedores	102
b) La renuncia del condómino	102
15. Disposición y mejoras con relación a la cosa	103
a) Disposición material	103
16. Gastos	104
a) Aspecto interno de las obligaciones y responsabilidades de los condóminos	105
b) Obligación real	105
c) Liberación por abandono	105
d) Consecuencias de la inejecución de la obligación	106
17. Deudas en beneficio de la comunidad	106
a) Aspecto externo de las obligaciones y responsabilidades de los condóminos	107
b) Deuda contraída por un condómino	107
c) Deuda contraída por todos los condóminos	107
d) Un caso no contemplado	108
18. Administración	108
a) Imposibilidad de uso y goce en común. Relación con la facultad de uso y goce	108
19. Asamblea	109
a) Cómputo de la mayoría	109
b) Supuesto de empate	110
20. Frutos	110
a) División de los frutos	110
21. Partición	110
a) Alcance de la remisión	111
b) Diversas formas de la partición	111
22. Derecho a pedir la partición	115
23. Renuncia a la acción de partición	115
24. Convenio de suspensión de la partición	115
a) Pacto temporario de indivisión entre condóminos	116
b) Modalidades de los pactos de indivisión	116
25. Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables	117

26. Uso de la cosa común	117
a) Derecho de los condóminos	117
b) Obligaciones de los condóminos	118
V. Jurisprudencia	118
VI. Bibliografía	123

CAPÍTULO IV  
**MEDIANERÍA**  
por Roberto Malizia

I. Introducción	125
II. Modelos	126
III. Régimen legal aplicable	129
Código Civil y Comercial de la Nación	129
IV. Doctrina	129
Medianería	129
1. Concepto y clasificación de los muros	129
a) Distintas clases de paredes	129
b) Cerramiento forzoso urbano	130
c) El muro de cerramiento forzoso puede ser encaballado o contiguo	131
2. Adquisición de la medianería	132
a) La medianería es ipso jure hasta los 3 metros	132
b) Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado	133
c) Medida de la obligación	134
d) Valor de la medianería	134
1) Supuesto en el que no existe acuerdo entre los propietarios colindantes	134
2) Supuesto en el que existe acuerdo entre los propietarios colindantes	134
3. Cobro de la medianería	135
4. Inicio del curso de la prescripción extintiva	136
5. Prueba	136
6. Presunción de medianería	137
a) Presunción de privacidad	137
b) Las presunciones tienen en cuenta la situación de hecho al tiempo de la construcción del muro	137
7. Medios de prueba	138
a) Instrumentos	138
b) Signos materiales	139
8. Facultades materiales	140
a) Reglas generales	140
b) Prolongación	141
c) Reconstrucción	141
d) Mejoras	142
9. Abdicación de la medianería	143
a) La facultad de abandono	143
b) Efectos y forma del abandono	144
c) Condiciones del abandono	144
d) Readquisición de la medianería	144
V. Jurisprudencia	145
VI. Bibliografía	148

CAPÍTULO V  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**  
por Mario Szmuch

I. Introducción	149
II. Modelos	151
III. Régimen legal aplicable	283
Código Civil y Comercial	283
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	284
PBA	285
IV. Doctrina	285
1. Constitución de la propiedad horizontal: el Reglamento de Propiedad Horizontal	285
1.1. Finalidad. El llamado “estado de propiedad horizontal”	285
1.2. ¿Quién debe otorgar el reglamento?	288
1.3. Naturaleza del reglamento	288
1.4. Forma	292
1.5. Contenido	292
1.6. Eficacia	293
1.7. Inscripción	294
1.8. Modificación	295
2. Objeto de la afectación a propiedad horizontal. Variantes	301
3. Afectación de la propiedad superficiaria a propiedad horizontal con separación del terreno perteneciente al propietario	302
4. La unidad funcional	308
4.1. Conformación. Requisitos	308
4.2. Ampliación del concepto de unidad funcional	309
4.3. Las cosas comunes “a algunas” de las unidades. Cosas comunes de uso exclusivo	310
4.4. La U.C.	312
4.5. Unidades a construir o en construcción	314
a) Introducción	314
b) “Unidades” a construir o en construcción, en la P.H. común	316
c) Posibilidad de operar en el plano jurídico real con las “unidades” a construir o en construcción	327
d) Unidades a construir o en construcción, en la P.H. especial	328
e) Derecho de superficie ad cedificandum versus derecho de sobreelevación	330
5. El consorcio de P.H.	334
5.1. Personalidad	334
5.2. Comienzo de su existencia	335
5.3. Capacidad. Objeto	338
5.4. Nombre	339
5.5. Domicilio	340
5.6. Patrimonio	340
a) Composición	340
b) ¿Puede el consorcio adquirir unidades del edificio?	340
c) ¿Puede el consorcio adquirir otros inmuebles?	342
d) ¿Puede el consorcio adquirir otros bienes registrables?	343
e) ¿Puede el consorcio ceder créditos por expensas?	343
f) Imposibilidad lógica de inscribir unidades del edificio a nombre del consorcio “en formación”	343
5.7. Estructura orgánica	344
5.8. ¿Cuáles son los libros y registros que según el CCyC debe tener el consorcio?	344
5.9. Extinción del consorcio	345
a) Disolución	345
b) Liquidación	346

c) Extinción	347
d) Desafectación	348
e) Disolución por vencimiento del plazo	348
f) ¿Extinción por consolidación?	348
6. ¿Puede constituirse derecho de superficie sobre una unidad funcional?	349
6.1. Una distinción fundamental: terreno material. Suelo abstracto	349
6.2. Diversos supuestos	352
a) En la propiedad horizontal común	352
a.1) Superficie traslativa de la propiedad. Ventajas respecto del usufructo	352
a.2) Superficie <i>ad ædificandum</i>	353
b) En la propiedad horizontal especial	357
b.1) Superficie traslativa de la propiedad	357
b.2) Superficie <i>ad ædificandum</i>	357
V. Jurisprudencia	358
VI. Bibliografía	361

CAPÍTULO VI  
**TIEMPO COMPARTIDO**  
por Roberto Malizia

I. Introducción	363
II. Modelos	364
III. Régimen legal aplicable	369
Código Civil y Comercial de la Nación	369
Ley 26.356	369
Disposición Técnico Registral 009 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Plata (PBA)	369
IV. Doctrina	369
Tiempo compartido	369
1. Generalidades	369
2. Concepto	370
3. Caracteres	370
4. Naturaleza jurídica	371
5. Afectación	373
6. Legitimación	374
7. Objeto	375
8. Sujetos	376
9. Gastos del sistema	379
10. Extinción	380
11. Derecho de Consumo	381
12. Normas sobre derechos reales	382
V. Jurisprudencia	382
VI. Bibliografía	385

CAPÍTULO VII  
**CEMENTERIOS PRIVADOS**  
por Roberto Malizia

I. Introducción	387
II. Modelos	388
III. Régimen legal aplicable	395
Código Civil y Comercial de la Nación	395
IV. Doctrina	395
1. Cementerios privados. Generalidades	395
2. Concepto	396
3. Afectación	396
4. Cementerios privados en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación	397

5. Objeto y caracteres	397
6. Reglamento de administración y uso	398
7. El administrador	399
8. Dirección y administración	400
9. Registros de inhumaciones y sepulturas	400
10. Facultades del titular del derecho de sepultura	401
11. Deberes del titular del derecho de sepultura	402
12. Inembargabilidad de las parcelas destinadas a sepulturas	402
13. Privilegios por gastos de mantenimiento	403
14. Relación de consumo	404
V. Jurisprudencia	406
VI. Bibliografía	407

CAPÍTULO VIII  
**DERECHO REAL DE SUPERFICIE**  
por Roberto Malizia

I. Introducción	409
II. Modelos	411
III. Régimen legal aplicable	444
Código Civil y Comercial de la Nación	444
Disposiciones técnico-registrales	445
IV. Doctrina	447
Derecho de superficie	447
1. Régimen jurídico durante la vigencia del Código Civil derogado	447
2. El derecho de superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación	449
2.1. Concepto	449
3. Caracteres	450
4. Aspectos importantes a considerar a fin de constituir el derecho real de superficie	451
5. Extensión en el tiempo del derecho de superficie	452
6. Sujetos legitimados para constituir el derecho real de superficie	453
7. Adquisición	453
8. Usucapión	454
9. Facultades del superficiario	455
9.1. Derecho de usar y gozar	455
9.2. Derecho de constituir hipoteca	455
9.3. Afectación al régimen de propiedad horizontal	456
10. Facultades del propietario	456
11. Destrucción de la propiedad superficiaria	458
12. Subsistencia y transmisión de las obligaciones	458
13. Extinción	459
13.1. Efectos de la extinción	461
14. Indemnización al superficiario	461
14.1. Cumplimiento del plazo	462
14.2. Otras causas	463
14.3. Indemnización	463
15. Normas aplicables al derecho de superficie	464
16. Normas aplicables a la propiedad superficiaria	464
16.1. Derecho de edificar, plantar o forestar	464
16.2. Derecho sobre la propiedad superficiaria	465
V. Bibliografía	465

CAPÍTULO IX  
**DERECHO REAL DE USUFRUCTO**  
por Roberto Malizia

I. Introducción	467
II. Modelos	468
III. Régimen legal	488
Código Civil y Comercial de la Nación	488
Decreto 2080/80 (t. o. 1999, B. O. del 12-5-99) reglamentario. Registro de la Propiedad Inmueble. Bienes inmuebles. Sección Cuarta: “Del usufructo”	488
Normas impositivas	488
Tratamiento impositivo del usufructo	488
IV. Doctrina	490
1. Concepto de usufructo	490
2. Objeto del usufructo	491
3. Legitimación para constituir usufructo	493
4. Modos de constitución	495
4.1. Fuentes y formas de establecerse el usufructo	495
4.1.1. Constitución por contrato. Distinción que debe hacerse	495
4.1.2. Constitución por contrato oneroso	495
4.1.3. Constitución por contrato gratuito	496
4.1.4. Enajenación de la mitad indivisa de la nuda propiedad	496
4.1.5. Contrato gratuito. Extinción por ingratitud del beneficiario	496
4.1.6. Usufructo constituido por testamento	497
4.1.7. Adquisición por prescripción	497
5. Presunción de onerosidad	498
6. Derechos de las partes antes de materializar el usufructo	498
7. Derechos del usufructuario	498
7.1. Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales	498
7.2. Frutos pendientes, percibidos, consumidos y devengados	499
7.3. Usufructo de animales	499
7.4. Usufructo de productos	500
7.5. El uso y goce del usufructuario se extiende a los acrecentamientos originados por hechos de la naturaleza, sin contraprestación alguna	500
7.6. Transmisibilidad del derecho real de usufructo	501
7.7. Venta del usufructo	502
7.8. Ejecución por los acreedores del derecho real de usufructo	502
7.9. Intransmisibilidad hereditaria	503
7.10. Mejoras facultativas	504
8. Obligaciones del usufructuario	504
8.1. Destino de la cosa fructuaria	504
8.2. Mejoras necesarias	505
8.3. Mejoras extraordinarias	506
8.4. Mejoras anteriores a la constitución	506
8.5. Momento a partir del cual el usufructuario se encuentra obligado a efectuar reparaciones y gastos	507
8.6. Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes	507
8.7. Comunicación al nudo propietario por las perturbaciones ocasionadas por terceros	509
8.8. Restitución del objeto fructuario al culminar el usufructo	510
9. Derechos y deberes del nudo propietario	510
9.1. Disposición jurídica y material	510
10. Extinción del derecho de usufructo	511
10.1. Medios especiales de extinción	511
10.2. Duración del usufructo	511
10.3. Muerte del usufructuario. Efectos	512

10.4. Personas jurídicas	512
10.5. Extinción por no uso	512
10.6. Uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente	513
10.7. Formas de la extinción	514
10.8. Efectos de la extinción	514
V. Jurisprudencia	515
VI. Bibliografía	517

CAPÍTULO X  
**DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE**  
por Roberto Malizia

I. Introducción	519
II. Modelos	520
III. Régimen legal aplicable	529
Código Civil y Comercial de la Nación	529
IV. Doctrina	529
1. Concepto	529
2. Caracteres	529
3. Objeto	531
4. Contenido	531
5. Inmueble dominante y sirviente	532
6. Ubicación de los inmuebles	533
7. Alcances	534
8. Clasificación de las servidumbres	534
9. Servidumbre forzosa	536
10. Servidumbre forzosa de acueducto: distintos supuestos	538
11. Servidumbre forzosa de recibir agua extraída o degradada artificialmente	540
12. Servidumbre personal a favor de varios titulares	540
13. Legitimación para constituir servidumbre	541
14. Prohibición de servidumbre judicial	541
15. Formas de constitución de las servidumbres	542
16. Modalidades	543
16.1. Transmisibilidad de las servidumbres	544
17. Derechos y obligaciones del titular dominante	544
17.1. Derechos	544
17.2. Obligaciones	545
18. Derechos y obligaciones del propietario del fundo sirviente	545
18.1. Derechos	545
18.2. Obligaciones	546
19. Extinción de la servidumbre	546
20. Extensión de la servidumbre	547
21. Servidumbres accesorias indispensables para el uso de la servidumbre principal	548
22. Servidumbres que aumentan la comodidad de las servidumbres concedidas	548
23. Ejercicio	548
24. Mejoras necesarias	550
25. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	551
26. Obligación de no menoscabar la servidumbre	551
27. Ejecución por acreedores	552
28. Comunicación al sirviente	553
29. Derechos del titular del fundo sirviente	553
29.1. Disposición jurídica y material	553
30. Alcances de la constitución y del ejercicio	555



31. Medios especiales de extinción	555
31.1. Desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante	556
31.2. El no uso	556
31.3. Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición	557
31.4. Confusión	558
31.5. Renuncia o abandono	558
31.6. Destrucción de la cosa	558
32. Efectos de la extinción	558
V. Jurisprudencia	559
VI. Bibliografía	561

CAPÍTULO XI  
**DERECHOS REALES DE GARANTÍA**  
por Mario Szmuch y Roberto Malizia

I. Introducción	563
II. Modelos	565
III. Régimen legal	617
Código Civil y Comercial de la Nación	617
Ley 24.441. Régimen especial de ejecución de hipotecas Letras hipotecarias	618
IV. Doctrina	618
1. Caracteres de los derechos reales de garantía	618
A) Convencionalidad	618
A.1) Alcances	618
A.2) Legitimación	620
A.2.a) Hipoteca	620
A.2.b) Anticresis	622
A.2.c) Prenda	622
A.3) Forma	623
B) Especialidad	623
B.1) En cuanto al objeto	623
B.2) En cuanto al crédito. Garantías de máximo	624
La especialidad en cuanto al crédito en los préstamos hipotecarios denominados en UVIs	626
C) Accesoriedad	628
D) Indivisibilidad	629
2. Extensión	629
A) En cuanto al objeto	629
B) En cuanto al crédito	630
3. Subrogación real	630
4. Facultades del constituyente. Inoponibilidad	630
5. Oponibilidad	631
6. Hipoteca	631
Inscripción. Reinscripción. Caducidad. Cancelación	631
Convenciones para la ejecución	632
Letras hipotecarias	633
V. Jurisprudencia	634
VI. Bibliografía	637

CAPÍTULO XII  
**DEFENSAS DE LAS RELACIONES DE PODER**  
por Gonzalo Perez Pejic

I. Introducción	639
II. Modelos	650
III. Régimen legal	654
Código Civil y Comercial de la Nación	654

IV. Doctrina	654
1. Algunas ideas previas	654
2. Clases de defensas: judicial y extrajudicial	657
3. Clases de defensas judiciales: despojo y mantener	658
3.1. Finalidad	658
3.2. Lesión que las habilita	659
3.2.1. Desapoderamiento	661
3.2.2. Turbación	663
4. Acción de daños	665
5. Acción para adquirir la posesión o la tenencia	665
6. Legitimación	666
6.1. Activa	666
6.2. Pasiva	670
7. Prueba	671
8. Proceso	672
9. Conversión	673
10. Prescripción	674
11. Sentencia	674
12. Situación de los interdictos	675
13. Sobre el daño temido	678
V. Jurisprudencia	680
VI. Bibliografía	686

CAPÍTULO XIII  
**DEFENSAS DEL DERECHO REAL**  
por Gonzalo Perez Pejic

I. Introducción	687
II. Modelos	689
III. Régimen legal aplicable	697
Código Civil y Comercial de la Nación	697
IV. Doctrina	697
1. Algunas ideas previas	697
2. Clases de acciones reales	698
3. Finalidad	698
4. Lesión que habilita cada acción real	700
5. Exigencias para el progreso de la acción real	701
6. Resarcimiento de los daños	703
7. Supuesto de cotitularidad	703
8. Extensión de la legitimación activa a los acreedores hipotecarios	705
9. Imprescriptibilidad	706
10. Acción reivindicatoria	708
10.1. Legitimación activa	708
10.2. Legitimación pasiva	710
10.3. Objeto	712
10.4. Prueba	715
10.4.1. Prueba en la reivindicación de inmuebles	716
10.4.2. Prueba en la reivindicación de muebles registrables	718
10.4.3. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables	721
10.5. Derecho a reembolso	723
10.6. Procedencia e improcedencia de la acción	724
10.7. Sentencia	725
11. Acción negatoria	726
11.1. Legitimación activa	726
11.2. Legitimación pasiva	727
11.3. Prueba	727

12. Acción confesoria	728
12.1. Legitimación activa	728
12.2. Legitimación pasiva	729
12.3. Prueba	730
13. Acción de deslinde	731
13.1. Legitimación activa	731
13.2. Legitimación pasiva	731
13.3. Prueba	732
13.4. Sentencia	732
14. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales	733
14.1. Prohibición de acumular	733
14.2. Independencia de las acciones	733
14.3. Suspensión de la acción real	734
14.4. Cumplimiento previo de condenas	735
14.5. Acciones por un mismo hecho	735
14.6. Acciones por distintos hechos	736
14.7. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos	737
14.8. Hechos posteriores	737
V. Jurisprudencia	738
VI. Bibliografía	742

CAPÍTULO XIV  
**RÉGIMEN DE VIVIENDA**  
por Mario Szmuch

I. Introducción	743
II. Modelos	745
III. Régimen legal	761
Código Civil y Comercial de la Nación	761
Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal	761
Registro de Propiedad de la Provincia de Buenos Aires	761
IV. Doctrina	761
1. Objeto	761
2. Naturaleza	763
3. Legitimación	764
4. Concurrencia de regímenes protectores	765
5. Acto de afectación	768
6. Inscripción	770
7. Subrogación	771
8. Extinción. Cancelación	775
V. Jurisprudencia	776
VI. Bibliografía	778