


DERECHOS REALES

GABRIELA A. VÁZQUEZ

 INCLUYE
VERSIÓN eBook

THOMSON REUTERS
LA LEY

ÍNDICE GENERAL

Introducción por José María Orelle..... LXXV

CAPÍTULO I

LOS DERECHOS REALES EN CLAVE DE DERECHOS HUMANOS

I. Enfoque preliminar	1
§ 1. Derecho de propiedad y derechos reales. El interés social.....	1
§ 2. Los derechos reales desde la Constitución y los tratados de DD.HH....	2
§ 3. La propiedad privada como derecho humano	4
a) Tratados de DD.HH. que aluden a la propiedad privada	4
b) La propiedad privada en la jurisprudencia de la Corte IDH.....	5
§ 4. Derechos reales desde una perspectiva de género.....	7
a) Nociones generales.....	7
b) Patriarcado	8
c) Implicancias del patriarcado en el uso y goce de la tierra.....	11
d) El derecho internacional de los tratados.....	12
e) La legislación nacional	13
f) Necesidad de salir de la lógica binaria	13
§ 5. Derechos reales y personas con discapacidad	15
§ 6. Derechos reales y propiedad comunitaria indígena.....	17
§ 7. Derechos reales y derecho humano a un ambiente sano	17
§ 8. Derechos reales y derecho humano a la vivienda adecuada	23
a) La protección a la vivienda en la legislación nacional.....	23
b) La vivienda en los tratados de DD.HH.	24
c) La observación general 4 del Comité DESC	25
§ 9. Derechos reales y derecho humano de acceso a la justicia	30

CAPÍTULO II

EL DERECHO REAL COMO DERECHO SUBJETIVO

I. Nociones generales.....	35
§ 10. El derecho subjetivo	35
§ 11. Concepto legal de derecho real.....	35
§ 12. Clasificación de los derechos subjetivos en reales y personales	36
§ 13. Tesituras que niegan la diferencia entre los derechos reales y los personales	39
a) Monismo personalista.....	39
b) Monismo realista	40
§ 14. Clasificación de los derechos subjetivos por su oponibilidad y contenido.....	41
§ 15. Caracterización del derecho real por su oponibilidad y contenido.....	42
§ 16. Oponibilidad y contenido de otras categorías de derechos subjetivos	42
a) Derechos personales.....	42
b) Derechos personalísimos.....	42
c) Derechos derivados de las relaciones de familia.....	43
d) Derechos intelectuales.....	43
§ 17. Clasificación de los derechos en individuales o colectivos.....	44
a) Su origen en el derecho público.....	44
b) Tensión entre los derechos colectivos y los derechos individuales..	45
c) Interés de la distinción: derechos individuales y colectivos	46
d) Legitimación procesal	46
§ 18. Esquema clasificatorio del Código Civil y Comercial.....	49
§ 19. Diferencias entre los derechos reales y los personales	50
a) Elementos	50
b) Oponibilidad	50
c) Acceso al objeto e interés que proporciona el derecho.....	50
d) Objeto	50
e) Incidencia del orden público.....	51
f) Número	51
g) Régimen legal de adquisición	51
h) Contenido: facultad o poder	52
i) Permanencia	52
j) Duración.....	52

k) Ejercicio.....	52
l) Publicidad.....	53
m) Prescripción	53
n) Exclusividad o pluralidad de titulares	54
ñ) Inherencia: persecución y preferencia	54
o) Fallecimiento del titular del derecho	55
p) Extinción	55
q) Acciones. Competencia territorial	55
r) Disposiciones de derecho internacional privado	56
§ 20. Vinculaciones entre los derechos reales y los personales	56
a) El derecho como sistema	56
b) Los derechos personales como fuente. El caso especial de los derechos reales de garantía	57
c) El derecho personal como camino hacia el derecho real	57
d) Lesión al derecho real	59
e) Responsabilidad objetiva.....	59
f) Responsabilidad en las obligaciones <i>propter rem</i>	59
§ 21. Las obligaciones <i>propter rem</i> . Su ubicación en el ámbito de los derechos personales.....	60
a) Concepto	60
b) Categoría doctrinaria	60
c) Caracteres	61
d) La categoría de las obligaciones <i>propter rem</i> en la experiencia jurisprudencial	62
e) Las obligaciones <i>propter rem</i> constituyen derechos personales.....	65
f) La obligación <i>propter rem</i> no es una carga real ni un deber inherente a la posesión o a la tenencia	66
g) Las obligaciones <i>propter rem</i> en el Código Civil y Comercial.....	66
h) El art. 1937 del Cód. Civ. y Com. como pretendida regulación de las obligaciones <i>propter rem</i>	70

CAPÍTULO III

ESTRUCTURA DEL DERECHO REAL

§ 22. Orden público y derechos reales. Normas estatutarias y reglamentarias.....	75
§ 23. Número cerrado (<i>numerus clausus</i>).....	77
a) Concepto. Recepción legal	77
b) Derechos reales del número cerrado en el Código Civil y Comercial ..	78

c) Fundamento	78	i) Derechos reales sobre cosa propia o ajena	104
d) Mandato de prudencia legislativa	79	ii) Derechos reales principales y accesorios.....	104
e) Proyecciones: configuración o modificación	79	iii) Derechos reales sobre cosas o bienes registrables y no registrables.....	104
f) Poder Legislativo emisor.....	80	iv) Según su ejercicio o no por la posesión o por actos posesorios	105
g) Derecho comparado regional	81	b) Otras clasificaciones.....	106
§ 24. Constitución de derechos reales no permitidos o modificación de su estructura. Conversión.....	82	§ 33. Sujeto titular del derecho real.....	107
§ 25. Derechos reales permitidos en el Código Civil y Comercial.....	85	a) Principio general	107
a) Dominio.....	86	b) La persona humana como titular	108
b) Condominio.....	86	c) La persona jurídica como titular del derecho real.....	108
c) Propiedad horizontal.....	87	d) Límites a la titularidad de las personas extranjeras	109
d) Conjuntos inmobiliarios. Propiedad horizontal especial.....	87	§ 34. Objeto del derecho real	111
e) Tiempo compartido.....	88	a) Pauta legal	111
f) Cementerio privado	88	b) La cosa como objeto del derecho real	111
g) Superficie	88	c) Clasificación legal de las cosas.....	112
h) Usufructo.....	89	i) Cosas inmuebles o muebles.....	112
i) Uso	89	ii) Cosas divisibles o no divisibles	112
j) Habitación.....	89	iii) Cosas principales o accesorias	112
k) Servidumbre.....	90	iv) Cosas consumibles o no consumibles	113
l) Hipoteca	90	v) Cosas fungibles o no fungibles	113
m) Anticresis.....	90	vi) Cosas registrables o no registrables.....	113
n) Prenda	90	d) La parte material de una cosa como objeto del derecho real	113
§ 26. Quid del tanteo o preferencia con retracto como derecho real no enumerado por el art. 1887, Cód. Civ. y Com.....	91	e) Los bienes como objeto excepcional del derecho real	114
§ 27. Derechos reales permitidos fuera del Código Civil y Comercial.....	94	f) Ejercicio del derecho real “por una parte indivisa”	118
§ 28. El embargo como instituto procesal con rasgos de derecho real	95	§ 35. Los bienes patrimoniales como garantía común de los acreedores.	119
a) El embargo en general.....	95	a) Regla general	119
b) El embargo decretado en el juicio de escrituración.....	97	b) Bienes excluidos.....	119
c) Colisión entre el embargo y un poseedor por boleto.....	98	§ 36. La energía y las fuerzas naturales	120
§ 29. Derechos reales prohibidos.....	98	§ 37. Ejercicio del derecho real. Abuso de derecho.....	122
§ 30. Fuente de los derechos reales.....	101	§ 38. La estructura del derecho real en la definición legal del art. 1882, Cód. Civ. y Com.	124
a) Distinción entre creación (configuración) y fuente.....	101	a) “Poder jurídico”	124
b) La ley como fuente excepcional	101	b) “[D]e estructura legal”	124
c) Prohibición de fuente judicial. Excepciones	102	c) “[S]e ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma”	124
§ 31. Tipicidad de los derechos reales.....	103	d) “[F]acultades de persecución y preferencia”	125
§ 32. Clasificación de los derechos reales	103		
a) Clasificaciones del Código Civil y Comercial	104		

CAPÍTULO IV

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y OponIBILIDAD DE LOS
DERECHOS REALES

§ 39. Metodología del Código Civil y Comercial	127	c) Período posterior al Cód. Civil de Vélez.....	149
§ 40. Distintos tipos de adquisición de los derechos reales	127	i) Inmuebles. La reforma de 1968. Publicidad posesoria, regis- tral y cartular.....	149
§ 41. Adquisición originaria o derivada	127	ii) Cosas muebles	156
§ 42. Adquisiciones derivadas: entre vivos o por causa de muerte	128	d) La oponibilidad y la publicidad en el Código Civil y Comercial....	156
§ 43. Adquisiciones legales.....	129	i) Inmuebles	157
a) Enumeración legal de los distintos supuestos	129	ii) Cosas muebles	159
b) Caso especial del art. 392, Cód. Civ. y Com.	130	e) El Anteproyecto original de Código Civil y Comercial y la registra- ción constitutiva en materia inmobiliaria	159
c) Caso especial del art. 1895, primer párr., Cód. Civ. y Com.	132	§ 49. La prescripción adquisitiva como modo de adquirir derechos rea- les	164
§ 44. Adquisiciones derivadas por actos entre vivos	133	1. Concepto y definición legal	164
a) Concepto	133	2. Fundamento.....	165
b) Necesidad de título y modo suficientes.....	133	3. Unidad o dualidad de naturaleza.....	165
c) Título suficiente.....	134	4. Derechos reales adquiribles por la prescripción adquisitiva.....	166
d) Diferencia entre el “título suficiente” y el “justo título”	136	5. Requisitos de la posesión	167
e) Modos suficientes.....	137	6. Objeto.....	168
i) Tradición posesoria.....	137	7. Sujeto usucapiente.....	168
ii) <i>Traditio brevi manu y constituto posesorio</i>	138	8. Clases de prescripción adquisitiva	168
iii) Inscripción registral	140	9. Requisitos de la prescripción adquisitiva breve	169
iv) Primer uso en las servidumbres positivas.....	140	a) Posesión de buena fe	170
v) La notificación al deudor en la prenda de créditos	141	b) Justo título.....	170
f) El pago del precio y la adquisición del dominio	141	c) Posesión durante el plazo legal.....	170
i) Regla general	141	10. Prescripción adquisitiva breve de muebles no hurtados ni perdi- dos.....	171
ii) Excepciones: expropiación y subasta judicial.....	142	11. Importancia de la prescripción adquisitiva breve.....	171
g) Adquisiciones derivadas por actos entre vivos en las que basta el título suficiente	142	12. Requisitos de la prescripción adquisitiva larga	172
i) Hipoteca.....	142	13. Prescripción adquisitiva larga de inmuebles	173
ii) Servidumbre negativa	143	14. Prescripción adquisitiva larga de cosas muebles registrables no hurtadas ni perdidas	173
§ 45. Adquisiciones derivadas por causa de muerte.....	143	15. Prescripción adquisitiva larga de muebles no registrables.....	174
§ 46. La subasta judicial. Adquisición originaria o derivada	145	16. Prescripción adquisitiva de muebles registrables hurtados o per- didos.....	174
§ 47. Principio de convalidación de los derechos reales (art. 1885, Cód. Civ. y Com.).....	146	17. Unión de posesiones.....	174
§ 48. Inoponibilidad. Publicidad suficiente.....	148	18. La prescripción adquisitiva y las donaciones inoficiosas. El caso especial del art. 2459, Cód. Civ. y Com.	176
a) Inoponibilidad	148	19. Suspensión e interrupción del plazo de prescripción. Efectos.....	179
b) La oponibilidad y la publicidad en el Código Civil	148	1. Distinción entre suspensión e interrupción.....	180
		2. Causas de interrupción	180
		3. Causas de suspensión.....	181

4. Dispensa	182	5) Adquisiciones legales inmobiliarias	201
20. Ejercicio	182	a) Protección del subadquirente a título oneroso y de buena fe de un inmueble o mueble registrable (art. 392, Cód. Civ. y Com.)	201
21. La prescripción y el orden público. Renuncia	183	b) Protección del adquirente a título oneroso y de buena fe de un inmueble o mueble registrable o no registrable	205
22. Proceso de prescripción adquisitiva	183	6) Adquisiciones inmobiliarias originarias. La prescripción adquisitiva	206
a) Proceso contencioso. Innecesariedad de mediación previa....	183	§ 53. Régimen de las cosas muebles no registrables.....	206
b) Anotación de la litis	185	1. Derechos reales sobre cosas muebles no registrables	206
c) Prueba.....	186	2. Distintos tipos de adquisición	206
d) Contenido de la sentencia	187	3. Adquisición derivada por causa de muerte	207
e) Sentencia declarativa.....	187	4. Adquisición derivada por actos entre vivos	207
23. Efectos retroactivos o no retroactivos a la fecha de inicio de la posesión.....	187	5. Adquisición legal por el subadquirente (art. 1895, primer párr., Cód. Civ. y Com.).....	208
24. Publicidad de la adquisición por usucapión.....	188	a) Subadquirente.....	208
25. Imprescriptibilidad de la acción declarativa de prescripción.....	189	b) Cosa no hurtada ni perdida	208
26. Régimen de regularización dominial de la ley 24.374 y sus modificatorias	189	c) Posesión de buena fe	208
a) Beneficiarios del sistema de regularización	190	d) Título oneroso	209
b) Procedimiento.....	191	6. Adquisición legal por el adquirente	209
c) Inscripción del título expedido por la escribanía de gobierno. Efectos.....	192	7. Adquisición legal por accesión (art. 1958, Cód. Civ. y Com.)	209
d) Efecto retroactivo de la adquisición	193	8. Adquisiciones originarias	209
§ 50. Transmisibilidad de los derechos reales. Excepciones	193	a) Prescripción adquisitiva	209
a) Regla general	193	b) Apropiación.....	210
b) Excepciones	193	§ 54. Régimen de las cosas muebles registrables.....	210
§ 51. Extinción de los derechos reales	194	1. Las cosas muebles registrables.....	210
a) Modos generales	194	2. Régimen jurídico de las aeronaves (Cód. Aeronáutico)	211
b) Modos especiales	195	3. Régimen jurídico de los buques (ley 20.094)	212
c) La sentencia en el proceso de extinción de dominio (DNU 62/2019) ..	196	a) Buques, 10 o más toneladas	213
§ 52. Régimen jurídico de las cosas inmuebles	197	b) Buques menores.....	213
1) Derechos reales sobre inmuebles	197	4. Régimen jurídico de los automotores (dec.-ley 6582/1958)	214
2) Distintos tipos de adquisición	197	a) Adquisiciones derivadas.....	214
3) Adquisición derivada por causa de muerte.....	197	b) Responsabilidad objetiva del titular registral ante la ausencia de inscripción del título.....	215
4) Adquisición derivada por actos entre vivos	197	c) Adquisiciones legales.....	217
a) Título suficiente inmobiliario	198	d) Prescripción adquisitiva	218
b) Modos suficientes	200	e) Derecho a reembolso del adquirente de buena fe de un automotor hurtado o robado.....	220
c) Oponibilidad. Inscripción registral opositiva, con efectos meramente declarativos de oponibilidad a terceros interesados de buena fe.....	200	5. Régimen jurídico de los semovientes (ley 22.939, texto ley 26.478)...	220
d) Principio <i>nemo plus iuris</i> y saneamiento de adquisiciones insuficientes	200		

a) Hacienda orejana.....	222
b) Ganado marcado, señalado o con identificación alternativa	222
c) Ejemplares de pura raza.....	222
6. Régimen de los equinos de pura sangre de carrera (ley 20.378).....	223
7. Régimen de las palomas mensajeras de carrera (ley 27.171).....	223

CAPÍTULO V

RELACIONES DE PODER

§ 55. Nociones generales.....	227
1. Caracterización preliminar de las relaciones de poder.....	227
2. Enumeración.....	227
3. Terminología legal.....	228
4. Las distintas relaciones de hecho que pueden existir entre la persona y la cosa.....	229
a) Simple yuxtaposición.....	229
b) Servidores de la posesión.....	229
c) Posesión.....	230
d) Tenencia.....	231
5. Concepto legal de relaciones de poder.....	231
6. Funciones y efectos de las relaciones de poder.....	234
7. Naturaleza jurídica de la posesión.....	235
a) Tesitura que considera a la posesión como un hecho.....	235
b) Tesitura que considera a la posesión como un derecho.....	235
c) La naturaleza jurídica de la posesión en el Código Civil y Comercial.....	236
§ 56. Elementos de las relaciones de poder.....	236
I. Posesión.....	236
1. Elementos de la posesión.....	236
2. Los elementos de la posesión en las doctrinas subjetiva y objetiva.....	237
3. El corpus como elemento de la posesión.....	239
4. El <i>animus domini</i> como elemento de la posesión.....	240
II. Tenencia.....	241
5. Elementos de la tenencia.....	241
6. El corpus en la tenencia.....	242
7. Ausencia de <i>animus domini</i>	242
8. Quid de la existencia de otra especie de animus en la tenencia..	242
III. Servidores de la posesión.....	243

9. Elementos en los servidores de la posesión: el corpus.....	243
10. Ausencia de <i>animus domini</i>	243
11. Quid de la existencia de otra especie de animus en los servidores de la posesión.....	244
§ 57. Sujetos y objeto de las relaciones de poder.....	244
1. Sujeto de las relaciones de poder.....	244
2. Concurrencia de relaciones de poder.....	244
3. Objeto de las relaciones de poder.....	245
4. Las universalidades de hecho.....	246
§ 58. Clasificación de las relaciones de poder.....	248
1. Clasificación legal.....	248
2. Criterios clasificatorios de las relaciones de poder.....	249
3. Relaciones de poder legítimas o ilegítimas.....	249
4. El poseedor con causa en un boleto de compraventa.....	250
5. Clasificación de la relación de poder ilegítima: de buena fe o de mala fe.....	253
6. Relación de poder ilegítima de buena fe.....	253
a) Caracterización general de la buena fe.....	253
b) Ignorancia no culpable. Error de hecho esencial e inexcusable.....	254
c) Presunción iuris tantum de buena fe.....	255
d) Momento en que se determina la buena o mala fe.....	256
e) La buena o mala fe en la percepción de los frutos.....	256
f) Alcances de la “citación a juicio” del poseedor.....	257
7. Relación de poder ilegítima de mala fe.....	258
a) Caracterización de la mala fe.....	258
b) Casos en que se presume la mala fe.....	258
8. Clasificación de la relación de poder ilegítima en: de mala fe simple o de mala fe viciosa.....	260
9. Posesión o tenencia ilegítima de mala fe simple o no viciosa.....	260
10. Posesión o tenencia ilegítima de mala fe viciosa.....	261
11. Los vicios de la posesión o la tenencia.....	261
12. Los vicios en las cosas muebles.....	261
a) Hurto.....	261
b) Estafa.....	261
c) Abuso de confianza.....	262
13. Los vicios en las cosas inmuebles.....	262
a) Violencia.....	262
b) Clandestinidad.....	263

c) Abuso de confianza	263
14. Relatividad de los vicios	263
15. Purga de los vicios	264
16. Ínfima diferencia de efectos entre la relación de poder viciosa y la de mala fe simple	264
17. Efectos de la buena o mala fe de las relaciones de poder	265
§ 59. Presunciones en torno de las relaciones de poder	265
1. Prueba y presunciones legales	265
2. Presunción de posesión	266
3. Presunción de legitimidad	266
4. Presunción de buena fe	267
5. Presunción de mala fe	267
6. Presunción de fecha y extensión	268
7. Presunción de continuidad	269
8. Presunción de inmutabilidad de la causa de la relación de poder e interservación del título	270
a) Presunción de inmutabilidad de la causa de la relación real .	270
b) Interservación de la relación de poder. Supuestos	270
§ 60. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción de las relaciones de poder	273
I. Adquisición	273
1. Requisitos de adquisición	273
2. Enumeración y clasificación de los modos de adquisición	274
3. Adquisición de la relación de poder por causa de muerte	275
4. Apoderamiento	275
5. Tradición	276
6. <i>Traditio brevi manu</i>	281
7. Constituto posesorio	281
§ 61. Ejercicio de las relaciones de poder	282
1. Ejercicio por actos materiales	282
2. La relación de poder sobre una parte importa la posesión de toda la cosa	283
§ 62. Conservación de la relación de poder	283
§ 63. Extinción de la relación de poder	285
1. Enunciación de las causales extintivas	285
2. Extinción de la cosa	285
3. Privación al sujeto de la relación de poder	285
4. Imposibilidad física perdurable de ejercer el corpus	286

5. Desaparición de la probabilidad razonable de hallar la cosa per- dida	286
6. Abandono de la cosa	287
7. Otros supuestos no incluidos en el art. 1931, Cód. Civ. y Com.	288
§ 64. Efectos de las relaciones de poder	288
1. Marco legal	288
2. Derechos inherentes a las relaciones de poder	288
a) Derecho a ejercer las servidumbres reales	289
b) Derecho a exigir el respeto de los límites impuestos al domi- nio	289
3. Deberes inherentes a las relaciones de poder	290
a) "Restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla, aunque no se haya contraído obligación al efecto"	290
b) Cargas reales	291
c) Respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa	291
d) Respetar los límites al dominio	292
4. Efectos de la buena o mala fe de las relaciones de poder	292
a) Frutos y productos	292
b) Mejoras	294
c) Destrucción total o parcial de la cosa	296
5. Efectos propios de la posesión	297
6. Efectos propios de la tenencia	298

CAPÍTULO VI

DOMINIO - ESTRUCTURA

§ 65. Propiedad y dominio. Distinción conceptual	301
§ 66. Concepto de dominio	302
§ 67. Titular	303
§ 68. Objeto	303
§ 69. Ausencia de una definición legal abarcadora de todas las especies de dominio	303
§ 70. Clasificación del dominio	303
a) Clasificación del dominio de las personas particulares	303
b) Clasificación del dominio del Estado	305
c) El dominio de las aguas	306
1) El agua es una cosa	306
2) Marco normativo	307

3) Aguas públicas.....	308
4) Aguas privadas	311
§ 71. Caracteres del dominio.....	312
a) Absolutez	313
b) Exclusividad	316
c) Perpetuidad	317
§ 72. Facultades	318
a) Derecho de poseer.....	318
b) Facultad de exclusión.....	318
c) Facultad de usar	319
d) Facultad de gozar.....	319
e) Facultad de disponer	319
i) Disposición material	320
ii) Disposición jurídica	320
§ 73. Extensión del dominio.....	321
a) A los objetos que forman un todo con la cosa o que son sus accesorios.....	321
b) Al subsuelo y al espacio aéreo del inmueble.....	323
c) A lo construido, sembrado o plantado. Excepciones: superficie y propiedad horizontal	326
d) Presunción de autoría por el dueño.....	327

CAPÍTULO VII

MODOS ESPECIALES ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

§ 74. Nociones generales: modos generales o especiales	329
§ 75. Apropiación	329
1. Cosas apropiables	330
a) Cosas abandonadas	330
b) Los animales que son objeto de la caza.....	331
c) Los animales que son objeto de la pesca.....	332
d) Enjambres.....	333
e) El “agua pluvial que caiga en lugares públicos o corra por ellos”	335
2. Cosas no apropiables	335
§ 76. Adquisición de tesoros	336
1. El régimen de los tesoros en el Código Civil de Vélez.....	336
2. Concepto de tesoro	337

3. ¿Quién es el descubridor del tesoro?	338
4. El hallazgo debe ser casual	338
5. Derecho a buscar tesoros	339
6. Derechos del descubridor del tesoro.....	339
7. Los tesoros son bienes gananciales	340
8. Búsqueda por el propietario de un tesoro.....	340
§ 77. Régimen de las cosas perdidas.....	341
1. El régimen de las cosas perdidas no es un modo de adquisición del dominio	341
2. Cosa perdida. Concepto.....	341
3. Efectos del hallazgo de una cosa perdida.....	342
4. Derechos del hallador: recompensa y gastos.....	343
5. Supuesto en el que no aparece el dueño de la cosa perdida. Subasta	344
6. Subasta anticipada	344
§ 78. Transformación.....	344
1. Concepto	344
2. Distintas alternativas.....	345
a) Transformador de buena fe y la cosa no puede volver a su estado anterior.....	345
b) Transformador de buena fe y la cosa es reversible.....	346
c) Transformador de mala fe y la cosa no puede volver a su estado anterior.....	346
d) Transformador es de mala fe y la cosa es reversible	346
3. Articulación de la transformación con el régimen general de adquisición de cosas muebles.....	346
§ 79. Adquisición de cosas muebles	347
1. Concepto	347
2. Requisitos de la adquisición de cosas muebles	347
3. Atribución del dominio al dueño de la cosa de mayor valor.....	348
4. No hay cosa de mayor valor. Condominio de fuente legal.....	348
5. Unión provocada por el hecho de un tercero.....	348
§ 80. Adquisición de cosas inmuebles	348
1. Concepto y distintos supuestos	348
§ 81. Aluvión	349
a) Caracterización y tipología	349
b) Requisitos para que haya aluvión por acarreo	349
c) Supuesto de acrecentamiento de varios inmuebles	350

d) Aluvión por cauce seco o por cauce abandonado	351
§ 82. Avulsión	351
§ 83. Construcción, siembra y plantación	353
a) Construcción, siembra o plantación de buena fe, con materiales ajenos en inmueble propio	354
b) Construcción, siembra o plantación de mala fe, con materiales ajenos en inmueble propio	354
c) Construcción, siembra o plantación de buena fe con materiales propios en un inmueble ajeno	355
d) Construcción, siembra o plantación de mala fe con materiales propios en un inmueble ajeno	356
e) Construcción, siembra o plantación con materiales ajenos en un inmueble ajeno	357
f) Mala fe del constructor, sembrador o plantador en terreno ajeno y del dueño del inmueble en el que se realiza la construcción, siembra o plantación	358
§ 84. Invasión de inmueble colindante	359
a) Invasor de buena fe y propietario invadido de mala fe	361
b) Invasor de buena fe y propietario invadido de buena fe	362
c) Invasor de mala fe y propietario invadido de buena fe	362
d) Invasor de mala fe y propietario invadido de mala fe	362

CAPÍTULO VIII

DOMINIO IMPERFECTO

I. Nociones generales	363
§ 85. Concepto de dominio imperfecto	363
§ 86. Supuestos de dominio imperfecto	363
§ 87. Dominio revocable	364
1. Definición legal	364
2. Plazo o condición resolutorios	364
3. Dominio revocable sujeto a plazo resolutorio	365
4. Dominio revocable sujeto a condición resolutoria	366
a) Condiciones resolutorias con fuente en la disposición voluntaria	366
b) Condiciones resolutorias de fuente legal	367
5. Facultades del titular del dominio revocable	367
6. Efectos de la revocación del dominio	368
a) Cosas registrables	368

b) Cosas no registrables	369
7. Publicidad de las condiciones o plazos resolutorios y de la resolución del dominio revocable	370
8. Readquisición del dominio por el anterior propietario	372
§ 88. Dominio fiduciario	373
1. Definición legal	373
2. Ubicación metodológica en el Cód. Civ. y Com.	373
3. El fideicomiso	373
a) Concepto y antecedentes	374
b) Fuente y finalidades del fideicomiso	376
c) Duración	378
d) El fideicomiso y las normas de orden público	378
e) Esquema de la figura	379
4. Objeto del dominio fiduciario	379
5. Titular del dominio fiduciario	379
6. La cosa fideicomitida ingresa a un patrimonio separado	380
7. Forma del título, adquisición y oponibilidad	380
8. Bienes incorporados durante la vigencia del fideicomiso. Subrogación real	381
9. Duración del dominio fiduciario	382
10. Condición o plazo resolutorios	382
11. Facultades del dueño fiduciario respecto de la cosa	383
12. Límite a la facultad de disposición	384
13. Prohibición al fiduciario	385
14. Extinción del dominio fiduciario y efectos	386
§ 89. Dominio desmembrado	387
1. Concepto de dominio desmembrado	387
2. Derechos reales que desmembran el dominio	387
3. Dominio desmembrado y carácter de absolutez	387
4. Grados de desmembramiento	387

CAPÍTULO IX

LÍMITES AL DOMINIO

I. Nociones generales	389
§ 90. Concepto	389
§ 91. Extensión del régimen a los restantes derechos reales que se ejercen por la posesión y a las relaciones de poder	390

§ 92. Clasificación y marco legal.....	390	5. Naturaleza jurídica	403
a) Límites establecidos en interés público.....	390	6. Dimensión.....	404
b) Límites establecidos por relaciones de vecindad	391	7. Cursos de agua con relación con los cuales existe el límite	404
§ 93. Fundamento	392	8. Alcance del límite en relación con las facultades del dueño	405
§ 94. Caracteres de los límites. Diferencia con la servidumbre	392	9. No es indemnizable.....	405
a) Alcance normal.....	392	10. Legitimación para exigir el cumplimiento del camino de sirga.....	405
b) Fuente legal.....	392	§ 102. Vivienda. Remisión	405
c) Reciprocidad	393	§ 103. Límites establecidos por relaciones de vecindad. Nociones generales y marco legal	406
d) Contenido.....	393	§ 104. Inmisiones.....	406
e) No es indemnizable	393	1. Norma aplicable y sus antecedentes	406
f) No requiere registración	394	2. Parámetros legales.....	407
§ 95. El límite como presunción <i>iusuris tantum</i> de daño en las relaciones de vecindad	394	a) Normal tolerancia.....	407
§ 96. Límites en interés público establecidos por el derecho administrativo	394	b) Condiciones del lugar	408
§ 97. Límites en interés público establecidos por el Código Civil y Comercial	395	c) Intrascendencia de la autorización administrativa	408
a) Enunciación	395	d) Uso regular de la propiedad.....	409
§ 98. Número cerrado.....	395	e) Prioridad en el uso	409
§ 99. Cláusulas de inenajenabilidad	396	f) Interés general y las exigencias de la producción.....	410
1. Denominación y marco legal.....	396	g) Las circunstancias del caso.....	411
2. Fundamento.....	396	3. Legitimación activa y pasiva	413
3. Las cláusulas se aplican tanto a cosas inmuebles como a cosas muebles.....	396	4. Prescripción liberatoria	413
4. Extensión de la regla a otros derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia	397	§ 105. Obstáculo al curso de las aguas.....	414
5. Cláusulas de inenajenabilidad establecidas en los actos a título oneroso.....	397	§ 106. Recepción de agua, arena y piedras	415
6. Cláusulas de inenajenabilidad establecidas en los actos a título gratuito.....	399	§ 107. Instalaciones provisionales y paso a personas que trabajan en una obra	415
7. Cuestión de la ejecución de la cosa por los acreedores	401	§ 108. Vistas y luces.....	416
§ 100. Cláusulas de indivisión en el condominio o en la comunidad hereditaria	401	1. Diseño legal	416
§ 101. Camino de sirga	402	2. Vistas	417
1. Diseño legal	402	3. Luces	417
2. Origen histórico	402	4. Fundamento de las vistas y luces	418
3. Fundamento.....	403	5. Excepción a las distancias mínimas de las vistas y luces	418
4. Denominación.....	403	6. Legitimación para reclamar el cumplimiento del límite	418
		7. Privación de luces o vistas.....	418
		§ 109. Árboles, arbustos u otras plantas	419

CAPÍTULO X

CONDOMINIO. (PRIMERA PARTE)

I. Nociones generales.....	421	1. Marco legal.....	439
§ 110. Concepto.....	421	2. Mejoras necesarias.....	439
§ 111. Definición legal.....	421	3. Mejoras útiles.....	440
§ 112. Caracteres.....	422	4. Mejora de mero mantenimiento.....	440
a) Pluralidad de titulares.....	422	5. Caracteres de la obligación de contribuir con los gastos.....	441
b) El objeto es una cosa.....	422	a) Fuente legal.....	441
c) La parte indivisa. Presunción de igualdad.....	423	b) Medida de la contribución.....	441
§ 113. Naturaleza jurídica: derecho real autónomo.....	424	c) El abandono no libera al condómino deudor.....	442
§ 114. Constitución.....	425	d) Mora automática.....	442
§ 115. Clases.....	427	e) Derechos del condómino acreedor.....	442
§ 116. Aplicación subsidiaria de las normas del dominio.....	428	§ 123. Obligaciones de los condóminos con relación a terceros.....	442
§ 117. Aplicación subsidiaria de las normas del condominio a otras especies de comunidades.....	428	1. Marco legal.....	442
§ 118. Facultades de los condóminos. Distinción preliminar.....	429	2. Deudas contraídas por un solo condómino.....	443
§ 119. Facultades con relación a la parte indivisa.....	429	3. Deudas contraídas por todos los condóminos.....	444
1. Principio general: amplia disposición jurídica.....	429	§ 124. Administración de la cosa común.....	445
2. Renuncia a la parte indivisa.....	429	1. Imposibilidad de uso y goce en común.....	445
3. Usufructo.....	430	2. Asamblea de condóminos.....	445
4. Hipoteca.....	430	a) Convocatoria.....	446
5. Uso.....	431	b) Quórum.....	446
6. Habitación.....	431	c) Mayoría necesaria. Cómputo.....	447
7. Prenda.....	432	§ 125. Contenido de la decisión asamblearia.....	448
8. Prenda con registro.....	432	a) Dar la cosa en administración.....	448
9. Anticresis.....	432	b) Alquilar la cosa.....	448
10. Derechos personales: locación y comodato.....	433	§ 126. Frutos.....	449
11. Servidumbre.....	433	§ 127. Extinción del condominio.....	449
12. Otros derechos reales prohibidos sobre la parte indivisa.....	433	1. Modos generales.....	449
§ 120. Derechos de los acreedores sobre la parte indivisa.....	434	2. Modo especial: partición.....	450
§ 121. Facultades sobre toda la cosa.....	434	§ 128. Partición.....	450
1. Uso y goce de la cosa común.....	434	1. Concepto.....	450
2. Actos de disposición sobre la cosa común. Regla de la conformidad unánime.....	437	2. Acción de partición.....	450
§ 122. Obligaciones de los condóminos entre sí.....	439	a) Naturaleza real o personal.....	451
		b) Imprescriptibilidad.....	452
		c) Competencia territorial.....	452
		3. Reglas aplicables a la partición.....	452
		4. Clases de partición.....	452
		5. Partición privada, judicial o mixta.....	453
		6. Partición por licitación, en especie o por venta.....	454

a) Licitación.....	454
b) Adjudicación en especie.....	454
c) Venta	455
7. Partición total o parcial.....	455
8. Efecto declarativo de la partición.....	455
9. Adquisición por un condómino.....	456

CAPÍTULO XI

CONDOMINIO. (SEGUNDA PARTE)

I. Condominio con indivisión forzosa. Nociones generales.....	459
§ 129. Concepto.....	459
§ 130. Clasificación de la indivisión forzosa según su duración.....	459
a) Indivisión forzosa temporaria	459
b) Indivisión forzosa perdurable.....	459
§ 131. Clasificación de la indivisión forzosa según su fuente.....	459
a) La ley	460
b) La convención.....	460
c) La sentencia judicial.....	460
§ 132. Aplicación de las “disposiciones generales” y “administración”..	460
§ 133. Indivisiones forzosas en la comunidad hereditaria.....	460
II. Condominios de indivisión forzosa temporaria.....	460
§ 134. Convenio de suspensión de la partición.....	460
a) Fuente	461
b) Plazo máximo decenal	461
c) Renovación	462
§ 135. División nociva	462
a) Hipótesis de hecho	462
b) La división nociva en el Código Civil.....	463
c) La nocividad en el art. 2001, Cód. Civ. y Com.....	464
d) Plazo máximo	465
e) Fuente	465
§ 136. Partición anticipada	465
a) Ámbito de aplicación	465
b) Legitimación activa	465
c) Publicidad de la indivisión y de su cese.....	466
§ 137. Condominio fiduciario de indivisión forzosa	466

a) Fuente legal.....	467
b) Plazo	467
c) Responsabilidad de los condóminos fiduciarios.....	467
d) Actos de disposición de los condóminos fiduciarios	467
§ 138. Indivisiones forzosas temporarias en la comunidad hereditaria ...	467
a) Indivisión impuesta por el testador	468
b) Indivisión pactada por los herederos.....	469
c) Indivisión impuesta por el/la cónyuge supérstite.....	469
d) Indivisión impuesta por un heredero.....	471
III. Condominios con indivisión forzosa perdurable.....	471
§ 139. Condominio de cosas indispensables.....	471
1. Definición	471
2. Requisitos	471
3. Fuente legal.....	472
4. Duración de la indivisión	472
5. Uso de la cosa común.....	472
§ 140. Condominio de muros, cercos y fosos	473
I. Nociones generales.....	473
§ 141. Aclaraciones iniciales	473
§ 142. Clasificación de los muros.....	474
§ 143. Clasificación de los muros según el emplazamiento físico.....	474
§ 144. Clasificación de los muros según su titularidad	475
§ 145. Clasificación de los muros según su extensión vertical.....	476
II. Medianería urbana	476
§ 146. El cerramiento forzoso como derecho y como obligación.....	476
§ 147. Legitimados activos para exigir la obligación de cerramiento.....	477
§ 148. Legitimación pasiva en la obligación de encerramiento	477
§ 149. Requisitos constructivos del muro de cerramiento forzoso.....	477
§ 150. Emplazamiento del muro de cerramiento	478
§ 151. Nacimiento del condominio sobre el muro de cerramiento.....	478
§ 152. Nacimiento del condominio sobre el muro de elevación.....	479
§ 153. Obligación de contribuir a los gastos de construcción. Abdicación.....	479
§ 154. Prescripción liberatoria de la acción por cobro de medianería.....	480
§ 155. Alcance de la obligación.....	480

§ 156. Valor de la medianería	481
§ 157. Caso especial de la pared próxima	482
§ 158. Facultades materiales respecto de la pared medianera	484
§ 159. Mejoras.....	487
§ 160. Abdicación de la medianería	488
III. Medianería rural.....	490
§ 161. Ámbito geográfico.....	490
§ 162. Aplicación subsidiaria de las reglas de medianería urbana.....	490
§ 163. Legitimados para el cerramiento	490
§ 164. Requisitos del elemento divisorio y ubicación	490
§ 165. El cerramiento es siempre medianero	491
§ 166. Obligación de contribuir	491
§ 167. Valor de la medianería	492
§ 168. Prescripción liberatoria de la acción.....	492
§ 169. Quid de la abdicación	492
IV. Condominio de árboles y arbustos.....	493
§ 170. Árboles y arbustos medianeros.....	493
§ 171. Remoción del árbol o arbusto	493
§ 172. Reemplazo	493

CAPÍTULO XII

PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 173. Definición legal	495
§ 174. Derecho real autónomo.....	495
§ 175. La propiedad horizontal en la clasificación general de los derechos reales.....	496
§ 176. Objeto: inmueble propio determinado en la unidad funcional.....	496
§ 177. Facultades	498
a) Facultad de uso	498
b) Facultad de goce	498
c) Facultad de disposición jurídica	498
d) Facultad de disposición material	499
§ 178. Inseparabilidad de cosas y partes propias y comunes y de los derechos sobre estas.....	499

§ 179. Antecedentes	499
§ 180. Constitución.....	500
§ 181. Adquisición del derecho real	501
a) Adquisición derivada por actos entre vivos	501
b) Adquisición derivada por causa de muerte.....	502
c) Adquisiciones legales.....	502
d) Adquisiciones originarias.....	503
e) Adquisición por disposición judicial.....	503
§ 182. Reglamento	503
1. Naturaleza jurídica	504
2. Contenido	505
3. Reforma	506
§ 183. La unidad funcional y sus componentes	508
§ 184. Cosas y partes comunes.....	509
1. Concepto	509
2. Cosas y partes comunes de todas o de solamente algunas unidades funcionales.....	509
3. Cosas y partes comunes determinadas en el reglamento.....	509
4. Cosas o partes comunes de uso común o de uso exclusivo	509
5. Utilización de las cosas y partes comunes.....	510
6. Presunción de comunidad	510
7. Cosas y partes necesariamente comunes.....	510
a) Terreno	511
b) Pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior	512
c) Techos, azoteas, terrazas y patios solares	512
d) Cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad.....	512
e) Locales e instalaciones de los servicios centrales.....	513
f) Cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional	513
g) Vivienda para alojamiento del/la encargado/a	513
h) Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas	514
i) Muros exteriores y muros divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes	514
j) 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.....	514	§ 192. Las expensas comunes ordinarias o extraordinarias	528
k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común	515	a) Expensas ordinarias	528
l) Locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio	515	b) Expensas extraordinarias	529
8. Cosas y partes comunes no indispensables	515	§ 193. Crédito por expensas comunes	529
§ 185. Cosas y partes propias.....	516	1. Plazo para su pago	529
§ 186. Consorcio.....	516	2. Título ejecutivo	530
1. El consorcio como persona jurídica.....	517	3. Legitimación activa	531
2. Atributos de la personalidad jurídica del consorcio.....	517	4. Legitimación pasiva	531
a) Nombre	518	5. Prohibición de liberación por abandono	531
b) Domicilio.....	518	6. Defensas.....	532
c) Patrimonio	518	7. Prescripción liberatoria	532
d) Capacidad jurídica.....	519	8. Privilegio.....	532
3. Los consorcios de hecho.....	520	§ 194. Prohibiciones de los propietarios.....	533
4. Los subconsorcios	521	a) “Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal”	533
5. Extinción	521	b) “Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia”	534
§ 187. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio	522	c) “Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble”	534
§ 188. Facultades jurídicas de los propietarios	524	d) “Depositar cosas peligrosas o perjudiciales”	535
§ 189. Facultades materiales del propietario	525	§ 195. Infracciones. Régimen de sanciones.....	535
a) Facultades materiales sobre las cosas y partes comunes.....	525	1. Objeto de la acción	535
b) Facultades materiales sobre las cosas y partes propias	525	2. Legitimación activa	536
§ 190. Obligaciones de los propietarios.....	526	3. Legitimación pasiva	536
a) “Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay”	526	4. Procedimiento	537
b) “Conservar en buen estado su unidad funcional”	526	5. Subsistencia de otras acciones	537
c) “Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa”	526	§ 196. Modificaciones materiales en cosas o partes comunes o bienes del consorcio	537
d) “Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay”	527	1. Mejoras u obras nuevas que requieren mayoría absoluta de la asamblea.....	537
e) “Permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación”	527	a) Principio general	538
f) “Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional”	528	b) Mejoras excluidas	538
§ 191. Las expensas en la propiedad horizontal: privativas o comunes ..	528	c) Ámbito: mejoras útiles que no gravitan o modifican la estructura del inmueble de una manera sustancial.....	538
		d) Acción judicial.....	539
		2. Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad.....	540
		a) Mejora u obra nueva en partes o cosas comunes en interés de todos los propietarios	540

b) Mejora u obra nueva en partes o cosas comunes en interés particular.....	540	11. Asamblea judicial.....	554
3. Reparaciones urgentes.....	541	12. Validez de decisiones unánimes sin asamblea.....	555
4. Graves deterioros o destrucción del edificio.....	542	§ 198. El/la administrador/a.....	556
§ 197. Asamblea.....	543	1. Concepto.....	556
1. Concepto.....	543	2. Requisitos para ser administrador/a.....	556
2. Facultades.....	544	3. Designación y remoción.....	557
a) “Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal” (art. 2058, inc. a).....	544	4. Duración.....	558
b) “Las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto” (art. 2058, inc. b)).....	544	5. Retribución.....	559
c) “Las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio” (art. 2058, inc. c)).....	545	6. Obligaciones.....	559
d) “Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere”.....	545	a) “Convocar a la asamblea y redactar el orden del día”.....	560
3. Clases de asambleas.....	545	b) “Ejecutar las decisiones de la asamblea”.....	560
4. Convocatoria.....	546	c) “Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales”.....	560
a) Legitimado para convocar.....	546	d) “Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios”.....	560
b) Forma de la convocatoria.....	546	e) “Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal”.....	561
c) Orden del día.....	546	f) “Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto”.....	561
d) Asamblea autoconvocada.....	547	g) “Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria”.....	561
5. Quórum.....	547	h) “Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir”.....	562
6. Legitimados para asistir a la asamblea.....	548	i) “Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones”.....	562
7. Autoridades de la asamblea.....	549	j) “En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas”.....	562
8. Mayorías y cómputo.....	550		
a) Regla general: mayoría absoluta. Cómputo.....	550		
b) Mayorías especiales.....	551		
c) Conformidad expresa del titular interesado.....	551		
d) Mecanismo de adhesión tácita (art. 2060, segundo párr.)....	552		
9. Actas.....	552		
10. Nulidad de las decisiones asamblearias.....	553		
a) Nulidad absoluta.....	553		
b) Nulidad relativa. Legitimación activa y pasiva.....	553		
c) Caducidad de la acción de nulidad.....	554		

k) “Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio”	563
l) “A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes”	563
m) “Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal”	563
7. Acreditación de la personería por el/la administrador/a	564
§ 199. Consejo de propietarios.....	564
§ 200. Extinción de la propiedad horizontal. Modos especiales	565
a) Desafectación voluntaria	565
b) Reducción a un único propietario	566
§ 201. Prehorizontalidad.....	566

CAPÍTULO XIII

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

§ 202. Denominación. Aclaración previa	571
§ 203. Concepto de los conjuntos inmobiliarios.....	572
a) Descripción del objeto y no del derecho real	572
b) Conjuntos inmobiliarios nominados o innominados. Emplazamiento	573
c) Características.....	574
d) Normas administrativas locales	576
e) Impacto social.....	577
§ 204. Naturaleza jurídica del derecho de los propietarios.....	578
1. Encuadre legal previo a la vigencia del Cód. Civ. y Com.	578
a) Derechos reales	578
b) Combinación de derechos reales y personales	580
c) Derechos personales.....	581
2. Las propuestas de reforma legislativa.....	581
3. La naturaleza del derecho en el Código Civil y Comercial. Especie del derecho real de propiedad horizontal	583

§ 205. Objeto del derecho real.....	585
a) La unidad funcional	585
b) Cosas y partes comunes	585
c) Cosas y partes privativas.....	586
d) Presunción de comunidad	586
§ 206. Adquisición del derecho real	586
§ 207. Facultades de los propietarios	587
1. Reglas generales	587
2. Límites legales o reglamentarios.....	588
3. Cesión del uso y goce de la unidad funcional	588
4. Uso y goce por el grupo familiar y régimen de invitados	589
5. Usuarios no propietarios.....	589
6. Límites a la transmisión de unidades funcionales. Límites. Preferencia. Quid del derecho de admisión	591
§ 208. Obligaciones de los propietarios.....	593
a) Gastos	593
b) Otras gastos.....	594
c) Crédito por gastos comunes	594
d) Otras obligaciones	594
§ 209. Servidumbres u otros derechos reales	594
a) Servidumbres u otros derechos reales que graven las unidades funcionales del conjunto inmobiliario	595
b) Servidumbres u otros derechos reales entre distintos conjuntos inmobiliarios.....	595
§ 210. Régimen disciplinario.....	595
§ 211. Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la vigencia del Código Civil y Comercial	596

CAPÍTULO XIV

TIEMPO COMPARTIDO

§ 212. Antecedentes	601
§ 213. Encuadre anterior a la vigencia del Código Civil y Comercial	602
a) Derechos personales o reales	602
b) La ley 26.356.....	603
c) Debate previo a la sanción del Código Civil y Comercial	604
§ 214. Régimen del Código Civil y Comercial.....	605
a) Crítica metodológica	605

b) Realidad negocial que regula	605
c) Imprecisiones	606
§ 215. Denominación.....	606
§ 216. Opción entre los derechos personales y los reales.....	606
§ 217. Derecho real de tiempo compartido	609
§ 218. Derecho real autónomo.....	609
§ 219. Definición del derecho real.....	610
§ 220. Objeto.....	610
§ 221. Posiciones jurídicas del negocio de tiempo compartido	611
a) El propietario.....	611
b) El emprendedor	611
c) El comercializador.....	612
d) El administrador	612
e) El usuario.....	612
§ 222. Relación de consumo	612
§ 223. Contenido del derecho real. Facultades del titular usuario	613
a) Uso y goce.....	613
b) Disposición jurídica	614
§ 224. Caracterización del derecho	614
a) Derecho real sobre cosa ajena	614
b) Derechos real principal (art. 1889)	615
c) Derecho real sobre cosa o bien registrable o no registrable (art. 1890)	615
d) Derecho real que se ejerce por la posesión (art. 1891).....	615
§ 225. Adquisición del derecho real	615
1. Afectación.....	616
2. Legitimación	616
3. Condiciones del objeto para ser afectado	617
4. Condiciones personales.....	617
5. Contenido del acto de afectación	617
6. Publicidad del acto de afectación	617
7. Efectos de la inscripción del instrumento de afectación.....	618
8. Título y modo suficientes	619
9. Publicidad suficiente del título de adquisición del derecho real.....	619
§ 226. Duración.....	620
§ 227. Reglamento de uso	620

§ 228. Deberes del emprendedor.....	621
§ 229. Deberes de los usuarios	622
§ 230. Administrador. Solidaridad. Deberes.....	623
§ 231. Título ejecutivo para el cobro de los gastos del sistema.....	625
§ 232. Extinción del derecho real	626

CAPÍTULO XV

CEMENTERIO PRIVADO

I. Nociones generales.....	627
§ 233. El culto a los muertos.....	627
§ 234. Los cementerios.....	629
II. Cementerios públicos.....	631
§ 235. Concepto y marco normativo.....	631
§ 236. Debates sobre la naturaleza jurídica	632
§ 237. Adquisición por prescripción adquisitiva.....	633
§ 238. Sepulcros en condominio.....	633
§ 239. Embargo y ejecución	634
III. Cementerio privado (derecho real de sepultura).....	634
§ 240. Concepto de cementerio privado	634
§ 241. Antecedentes	634
§ 242. Encuadre jurídico previo al Código Civil y Comercial.....	635
§ 243. Derecho real autónomo.....	637
§ 244. Denominación.....	637
§ 245. Caracterización legal	638
§ 246. Objeto.....	638
§ 247. Inembargabilidad del objeto. Excepciones.....	638
§ 248. Naturaleza	639
§ 249. Requisitos condicionantes de la constitución del derecho real	642
1) Afectación.....	642
a) Legitimación	642
b) Inmueble afectable.....	642
c) Forma y requisitos	643
d) Registración. Oponibilidad	643

e) Efectos	643
§ 250. Reglamento de administración y uso	643
§ 251. Constitución del derecho real de sepultura	644
§ 252. Facultades del titular del derecho real de sepultura	644
1) Uso y goce	644
2) Disposición material	645
3) Disposición jurídica	645
4) Defensa	645
§ 253. Deberes del titular del derecho de sepultura	645
§ 254. Dirección y administración del cementerio	645
§ 255. El administrador como representante orgánico de la persona jurídica “consorcio de cementerio privado”	646
§ 256. Asamblea de titulares del derecho real de sepultura	646
§ 257. Cementerios privados constituidos con anterioridad al Código Civil y Comercial	647
§ 258. Normas de policía mortuoria	648
§ 259. Relación de consumo	648
§ 260. Extinción del derecho real	648

CAPÍTULO XVI

SUPERFICIE

I. Nociones generales	651
§ 261. Concepto genérico	651
§ 262. Suspensión del principio de la accesión	652
§ 263. Origen histórico	653
§ 264. El Código Civil de Vélez	654
§ 265. Algunas manifestaciones de incipiente superficie posteriores al Código Civil de Vélez	655
§ 266. La doctrina nacional y las propuestas de reforma legislativas de las postrimerías del siglo XX	656
§ 267. La ley 25.509, derogada por el art. 3º, ley 26.694	658
II. La superficie en el Código Civil y Comercial	659
§ 268. Definición legal	659
§ 269. Caracterización	659

a) Derecho real	659
b) Mixto: sobre cosa ajena y sobre cosa propia	659
c) Principal y que se ejerce por la posesión	660
d) Derecho real sobre objeto registrable	660
e) Temporario	660
f) Fines amplios	661
g) Transmisible	661
h) Coexiste con la propiedad separada del suelo	661
§ 270. Objeto	661
a) Objeto inmobiliario en sus dos manifestaciones	661
b) Proyección al espacio aéreo o subsuelo	662
c) Extensión a sectores útiles	662
§ 271. Los inmuebles de dominio público del Estado como objeto	663
§ 272. Finalidad	663
§ 273. Duración	664
1. Plazos máximos	664
a) Cincuenta años para plantación o forestación	665
b) Setenta años para construcciones	666
2. Cómputo del plazo máximo	666
3. Plazos convenidos en exceso del máximo legal u omisión de previsión de plazo	667
a) Plazo en exceso del máximo legal. Adecuación temporal	667
b) Omisión de plazo	667
4. Ausencia de plazos mínimos	667
5. Cuestión de la renovación del plazo	668
§ 274. Legitimación para constituir superficie	669
a) Titular del dominio	669
b) Condóminos	669
c) Titulares de propiedad horizontal	669
§ 275. Constitución del derecho real	670
1. Precisiones conceptuales previas	670
2. Fuente	671
a) El contrato oneroso o gratuito	671
b) Prescripción adquisitiva breve	672
c) Quid del testamento como fuente	673
d) Adquisición legal	674
3. Transmisibilidad del derecho	674

§ 276. Facultades del superficiario	675
1. Uso y goce.....	675
2. Disposición material	675
3. Disposición jurídica	676
a) Enajenación	676
b) Derechos reales de garantía	676
c) Afectación al régimen de la propiedad horizontal.....	677
d) Usufructo.....	678
e) Renuncia o abandono	678
§ 277. Límites al derecho del superficiario	678
§ 278. Facultades del propietario del inmueble	679
§ 279. Subsistencia y transmisión de las obligaciones del superficiario ...	681
a) Transmisión de las obligaciones	681
b) Renuncia, desuso o abandono.....	682
§ 280. Extinción.....	683
a) Renuncia expresa	683
b) Vencimiento del plazo convenido o del máximo legal	684
c) Cumplimiento de la condición resolutoria.....	684
d) Consolidación.....	684
e) No uso o desuso.....	685
f) La destrucción de lo plantado o edificado no produce por sí misma la extinción del derecho real	686
§ 281. Efectos de la extinción.....	686
1. Reanudación del principio de la accesión	686
2. Recuperación del uso, goce y disposición jurídica de la superficie del inmueble	687
3. Derechos reales o personales constituidos por el superficiario	687
a) Extinción por cumplimiento del plazo convencional o legal.	688
b) Extinción antes del cumplimiento del plazo convencional o legal.....	688
4. Indemnización al superficiario.....	689
a) Derecho a la indemnización, salvo pacto en contrario.....	689
b) Quantum indemnizatorio	689
c) Derecho de retención	690

CAPÍTULO XVII

USUFRUCTO

§ 282. Nociones generales.....	691
§ 283. Definición legal	692
§ 284. Caracterización del usufructo.....	693
a) Derecho real.....	693
b) Derecho real sobre objeto ajeno	693
c) Derecho real principal que se ejerce por la posesión	693
d) Límite esencial: “sin alterar su sustancia”	693
e) Derecho real vitalicio y temporario	694
f) Intransmisible por causa de muerte.....	695
g) Transmisible por actos entre vivos.....	695
§ 285. Diferencias entre el usufructo y la locación	695
§ 286. Objeto.....	697
a) “Cosa no fungible”	697
b) “[U]n derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé”	697
c) “[C]osa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales”	697
d) “[E] todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario”	697
e) Ejercicio	698
f) Usufructo minero.....	698
§ 287. Legitimación para constituir usufructo.....	698
a) Dominio.....	699
b) Condominio.....	699
c) Propiedad horizontal.....	699
d) Superficie	699
e) Quid del tiempo compartido	700
§ 288. Titularidad del usufructo.....	700
1. Sujeto titular	700
2. Prohibición de constitución sucesiva	700
3. Constitución conjunta y simultánea a favor de dos o más personas. Derecho de acrecer.....	701
§ 289. Constitución del usufructo	702
1. Fuentes permitidas	702
a) Contrato	702
b) Testamento	703

c) Prescripción adquisitiva	703
d) Adquisición legal	703
e) Diferentes hipótesis de constitución.....	704
f) Prohibición de constitución judicial.....	704
2. Presunción de onerosidad.....	704
3. Modalidades. Prohibición del plazo o la condición suspensiva.....	705
§ 290. Situación previa a la constitución del usufructo.....	706
1. Inventario y estado del objeto del usufructo.....	706
a) Concepto e importancia.....	707
b) Realización facultativa u obligatoria.....	708
c) Garantía suficiente	709
§ 291. Duración.....	709
1. Persona humana usufructuaria.....	710
a) Usufructo sin plazo	710
b) Usufructo sujeto a plazo	710
2. Persona jurídica usufructuaria.....	711
§ 292. Derechos del usufructuario.....	711
1. Frutos	711
2. Productos.....	712
3. Acrecentamientos naturales.....	712
4. Facultades de disposición jurídica	712
a) Transmisión del derecho de usufructo por actos entre vivos.....	713
b) Ejecución por los acreedores.....	714
c) Afectación al régimen de protección de la vivienda	714
d) Derechos reales y personales.....	714
e) Mejoras facultativas.....	715
§ 293. Deberes del usufructuario.....	716
1. Destino. Guarda y conservación.....	716
2. Mejoras obligatorias	717
a) Mejoras de mero mantenimiento.....	717
b) Mejoras necesarias.....	717
c) Mejoras originadas por culpa del usufructuario	718
3. Pago de las mejoras por mora en recibir el objeto	718
4. Tributos y expensas comunes	719
5. Comunicación al nudo propietario.....	719
6. Restitución del objeto	720
§ 294. Derechos y deberes del nudo propietario.....	720
1. Facultad de disposición jurídica	721

2. Facultades de disposición material	721
3. Deber de no turbar el uso y goce del usufructuario	721
§ 295. Extinción del usufructo	722
1. Modos generales	722
a) Destrucción total del objeto	722
b) Abandono.....	723
c) Consolidación	723
d) Sentencia en proceso de extinción de dominio	723
2. Modos especiales	723
a) Cumplimiento del plazo o condición resolutoria	723
b) Fallecimiento o extinción.....	723
c) Fenecimiento del plazo máximo legal.....	724
d) No uso.....	724
e) Uso abusivo y alteración de la sustancia comprobada judicialmente	724
f) Resolución por incumplimiento.....	725
g) Revocación en los contratos gratuitos.....	725
h) Por opción de los herederos legitimarios en el legado de usufructo.....	725
i) Resolución del derecho del nudo propietario	726
§ 296. Efectos de la extinción del usufructo	726

CAPÍTULO XVIII

USO

§ 297. Antecedentes históricos	727
§ 298. Concepto.....	728
§ 299. Usufructo y uso.....	729
§ 300. Aplicación de las reglas del usufructo. Excepciones.....	730
a) Titular.....	730
b) Objeto	730
c) Disposición jurídica.....	730
d) Ejecución por los acreedores	730
§ 301. Caracterización del derecho real.....	730
§ 302. Titular: persona humana	731
§ 303. Objeto.....	731
§ 304. Duración.....	731

§ 305. Intransmisibilidad hereditaria.....	731
§ 306. Facultades de usuario.....	731
a) Uso y goce.....	731
b) Derechos personales.....	732
§ 307. Transmisibilidad por actos entre vivos	732
§ 308. Derechos de los acreedores del usuario.....	733
§ 309. Aclaraciones finales.....	734

CAPÍTULO XIX

HABITACIÓN

§ 310. Concepto.....	735
§ 311. Caracterización	735
1. Derecho real autónomo.....	735
2. Derecho real sobre cosa ajena	735
3. Derecho real inmobiliario	736
4. Derecho real principal y que se ejerce por la posesión.....	736
5. Contenido	736
6. Derecho real temporario y vitalicio	736
7. Titular: persona humana	737
8. Intransmisibilidad entre vivos y por causa de muerte	737
9. Derecho real inejecutable por lo acreedores	737
10. Admite cotitularidad	737
11. Derecho real con definido cariz alimentario	737
§ 312. Aplicación de las reglas del uso. Excepciones	737
a) Objeto.....	738
b) Goce	738
c) Disposición jurídica.....	738
d) Transmisión por actos entre vivos.....	738
e) Ejecución por los acreedores	739
§ 313. Tributos y reparaciones.....	739
§ 314. El derecho real de habitación en el ámbito familiar.....	739
§ 315. Habitación del cónyuge supérstite.....	739
1. El derecho en el Código Civil derogado	739
2. Regulación legal del Código Civil y Comercial.....	740
a) Fin tuitivo	740
b) Fuente legal. Implicancias	741

c) Requisitos del inmueble	741
d) Caracteres: vitalicio y gratuito	742
e) Inoponibilidad a los acreedores del causante	742
f) Extinción	742
§ 316. Habitación del conviviente supérstite	743
a) Fin tuitivo	743
b) Fuente legal.....	743
c) Requisitos	743
d) Caracteres: bienal y gratuito	744
e) Inoponibilidad a los acreedores del causante	744
f) Extinción	744

CAPÍTULO XX

SERVIDUMBRE

§ 317. Definición.....	745
§ 318. Diferencia con la servidumbre administrativa.....	746
§ 319. Denominación del derecho real	746
§ 320. Objeto.....	747
1. Totalidad o una parte material del inmueble	747
2. Inmueble ajeno: quid del inmueble en condominio.....	747
3. No es indispensable que los inmuebles “se toquen” (art. 2165)	748
§ 321. Caracterización del derecho	748
§ 322. Contenido	749
a. Servidumbre positiva: soportar.....	749
b. Servidumbre negativa: no hacer	749
c. Nunca una obligación de hacer	749
§ 323. Clasificación.....	750
1. Servidumbre positiva y servidumbre negativa.....	750
a) Actos posesorios	751
b) Adquisición derivada por actos entre vivos.....	751
c) Quid de la extinción por el no uso	751
2. Servidumbre real y personal	752
a) Duración.....	753
b) Transmisibilidad	753
3. Servidumbre forzosa o voluntaria	754
a) Concepto	754

b) Diferentes supuestos de servidumbre forzosa	754
c) Las servidumbres forzosas son reales.....	755
d) No tienen fuente legal.....	755
e) Las servidumbres forzosas son onerosas.....	755
f) Imprescriptibilidad de la acción.....	756
4. Otras clasificaciones posibles	756
a) Perpetuas o temporarias.....	756
b) Aparentes o no aparentes.....	756
c) Continuas o discontinuas	757
§ 324. Indivisibilidad	757
a) Servidumbre real	757
b) Servidumbre personal	758
§ 325. Legitimación para constituir servidumbre	758
§ 326. Constitución.....	759
1. Adquisición derivada por actos entre vivos	759
2. Adquisición derivada <i>mortis causa</i>	759
3. Constitución judicial (art. 2166, Cód. Civ. y Com.)	760
4. Quid de la prescripción adquisitiva de las servidumbres positivas.	760
§ 327. Modalidades	760
§ 328. Presunción de onerosidad.....	760
§ 329. Constitución de servidumbre personal a favor de varias personas	761
§ 330. Transmisibilidad y ejecución por los acreedores	761
§ 331. Derechos y obligaciones del titular dominante	762
1. Derechos personales.....	762
2. Prohibición de derechos reales	762
3. Extensión de la servidumbre	762
4. Ejercicio. Límite	763
5. Mejoras necesarias	763
6. Menoscabos al ejercicio de la servidumbre.....	764
7. Comunicación al sirviente	764
§ 332. Derechos del titular sirviente.....	765
1. Disposición jurídica y material.....	765
2. Alcances de la constitución y del ejercicio	765
a) El menor menoscabo para el bien gravado.....	766
b) Modificación de las condiciones de ejercicio de la servidum- bre.....	766
c) Ausencia de previsión en el título	766

§ 333. Extinción.....	767
1. Desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante	767
2. El no uso.....	767
3. Fin de la existencia de la persona en la servidumbre personal	768
4. Plazo máximo en la servidumbre personal a favor de la persona jurídica	768
5. Transmisión del inmueble dominante en la servidumbre personal ..	768
§ 334. Efectos de la extinción de la servidumbre.....	768

CAPÍTULO XXI

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

I. Disposiciones generales.....	769
§ 335. Concepto de garantía	769
§ 336. Garantías reales o personales	770
§ 337. Derecho real de garantía. Concepto	771
§ 338. Enumeración.....	771
§ 339. Metodología legal	772
§ 340. Caracteres de los derechos reales de garantía	772
§ 341. Carácter de convencionalidad	772
§ 342. Carácter de accesoriedad.....	774
1. El derecho real de garantía no puede transmitirse separadamente del crédito al que accede	774
2. La transmisión del crédito necesariamente implica la transmisión del derecho real de garantía	774
3. La extinción del crédito extingue el derecho real de garantía “excepto en los supuestos legalmente previstos”	774
a) Novación	775
b) Pago por subrogación	776
4. La extinción del derecho real de garantía no extingue el crédito ...	776
§ 343. Créditos garantizables.....	776
§ 344. Garantía de créditos determinados o de créditos indeterminados (garantías de máximo)	777
§ 345. Objeto de los derechos reales de garantía.....	778
1. Cosas o derechos.....	778
2. Objeto de existencia actual	778
§ 346. Carácter de especialidad.....	778

§ 347. Especialidad en cuanto al objeto	779	§ 356. Facultades del titular sobre el objeto gravado.....	803
§ 348. Especialidad en cuanto al crédito	780	§ 357. Defensas del titular del derecho real de garantía.....	805
1. Especialidad crediticia en las garantías cerradas.....	781	1. Actos no consumados	805
a) Marco legal.....	781	2. Actos consumados	806
b) Individualización del crédito y estimación del monto de la garantía	781	a) Privación de plazo.....	806
c) El monto de la garantía es estimativo.....	782	b) Estimación de valor y depósito	806
d) Coincidencia con la especialidad crediticia del Código Civil derogado	782	c) Estimación de valor y garantía suficiente.....	806
2. Especialidad crediticia en las garantías abiertas o de máximo	784	§ 358. Inoponibilidad de los actos jurídicos posteriores a la constitución del derecho real de garantía	806
a) Monto máximo.....	784	1. Oponibilidad de los actos jurídicos anteriores.....	807
b) El monto del gravamen es un techo definitivo.....	785	2. Inoponibilidad de los actos posteriores	807
c) Plazo máximo	785	§ 359. Situación del “propietario no deudor”	808
d) Las garantías abiertas en Código Civil derogado	786	1. Alcance de su responsabilidad.....	808
§ 349. Derechos reales de garantía y cláusulas de ajuste. El caso de la ley 27.271	787	a) “[C]on el bien”	808
a) Monto del gravamen y prohibición de indexación	787	b) “[H]asta el máximo del gravamen”	808
b) El antecedente de la ley 21.309	788	2. Ejecución	809
c) Préstamos hipotecarios UVI (ley 27.271).....	789	a) Requisitos previos.....	809
§ 350. Monto del gravamen en moneda extranjera	790	b) Defensas	809
§ 351. Defectos en la especialidad.....	792	c) Derecho al remanente	809
§ 352. Indivisibilidad: carácter natural.....	793	3. Derechos posteriores a la ejecución	810
a) Concepto	793	a) Indemnización	810
b) Efecto	794	b) Subrogación.....	810
c) Divisibilidad convencional	794	c) Reclamo a los titulares de otros bienes gravados.....	810
d) Divisibilidad judicial.....	794	§ 360. Cláusulas nulas	812
§ 353. Extensión de la garantía en cuanto al objeto	796	§ 361. Realización del objeto gravado por un tercero	813
1. Objetos comprendidos en la garantía	797	a) Crédito sin plazo vencido.....	814
a) Accesorios físicamente unidos.....	797	b) Crédito sujeto a condición suspensiva.....	814
b) Mejoras	797	c) Crédito sujeto a condición resolutoria.....	814
c) Las rentas debidas	797	§ 362. Rango de los derechos reales de garantía: avance progresivo y no fijo	815
d) Frutos naturales e industriales pendientes y productos.....	798	§ 363. Extinción del derecho real de garantía.....	816
2. Objetos excluidos de la garantía	798	1. Modos generales	816
a) Bienes prendados	798	2. Modos especiales	817
b) Bienes de propiedad de terceros	799	a) Vía directa: subasta.....	817
c) Minas.....	799	b) Vía de consecuencia: extinción del crédito garantizado.....	817
§ 354. Subrogación real	799	§ 364. Cancelación de la inscripción registral. Diferencia conceptual con la extinción del derecho real.....	818
§ 355. Extensión de la garantía en cuanto al crédito	800	a) Cancelación voluntaria	818

b) Cancelación judicial.....	819
c) Nota marginal.....	820
§ 365. Caducidad de la inscripción	820

CAPÍTULO XXII

HIPOTECA

§ 366. Definición legal	821
a) Derecho real de garantía	821
b) Objeto: inmueble o derecho	822
c) El objeto continúa en poder del propietario	822
d) Persecución y preferencia para cobrar sobre el producido del inmueble	823
§ 367. Constitución de la hipoteca	824
1. Legitimación	824
a) Dominio	824
b) Condominio	824
c) Propiedad horizontal.....	826
d) Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.....	826
e) Superficie	826
2. Forma del convenio hipotecario	826
a) Escritura pública.....	826
b) Acuerdo hipotecario celebrado por instrumento privado	827
c) Aceptación ulterior del acreedor.....	827
d) Asentimiento conyugal o convivencial	828
e) Hipoteca constituida en el extranjero.....	828
3. La hipoteca se constituye sin necesidad de inscripción registral.....	829
§ 368. Caracteres de la hipoteca.....	830
1. La accesoriadad.....	830
2. Convencionalidad	831
3. Especialidad	831
a) Especialidad en cuanto al objeto	831
b) Especialidad en cuanto al crédito	832
4. Indivisibilidad	833
§ 369. Hipoteca inversa, invertida o revertida.....	834
§ 370. Oponibilidad de la hipoteca	836
1. La oponibilidad de la hipoteca en el Código Civil de Vélez	836

2. El Código Civil según texto de la ley 17.711 de 1968, la ley 17.801, registros de la propiedad inmueble, y la ley 20.089.....	838
3. La oponibilidad en el Código Civil y Comercial.....	839
§ 371. Duración de la inscripción.....	840
§ 372. Rango hipotecario y negocios sobre el rango.....	841
1. Rango de avance o progresivo.....	841
2. Importancia del rango.....	842
3. Validez de los negocios sobre el rango.....	842
4. Distintas variantes de negocios sobre el rango.....	843
a) Reserva de rango	843
b) Permuta de rango	844
c) Posposición de rango	845
d) Coparticipación en el rango	845
§ 373. Preanotación hipotecaria.....	845
§ 374. Privilegio del acreedor hipotecario	846
§ 375. Letras hipotecarias	847
§ 376. Ejecución de la hipoteca	852
1. Ejecución reglada por los códigos procesales.....	852
2. Ejecución especial del título V, ley 24.441	855
3. Ejecución extrajudicial	856
§ 377. Suspensión de ejecuciones hipotecarias por razones de emergencia.....	860
§ 378. Créditos hipotecarios UVAs y UVIs.....	861

CAPÍTULO XXIII

ANTICRESIS

§ 379. Antecedentes	863
§ 380. Definición.....	865
§ 381. Derecho real de garantía	865
§ 382. Objeto.....	866
§ 383. Duración	866
§ 384. Constitución.....	867
a) Legitimación	867
b) Forma del convenio de anticresis	868
c) Tradición o inscripción.....	868

d) Oponibilidad	868
§ 385. Duración de la inscripción registral	869
§ 386. Derechos del acreedor anticresista	869
a) Uso y goce	869
b) Arrendamiento	869
c) Quid del derecho de retención	869
d) Privilegio	870
§ 387. Deberes del acreedor anticresista	870
a) Deber de imputar los frutos al pago de la deuda	870
b) Conservar la cosa y no alterar su sustancia	871
c) Administración. Responsabilidad del mandatario	872
d) Pago de tributos. Quid de las “cargas”	872
e) Rendir cuentas	872
f) Restituir la cosa	872
§ 388. Extinción	873

CAPÍTULO XXIV

PRENDA

§ 389. Introducción	875
§ 390. Disposiciones generales	877
§ 391. Conceptualización legal	877
§ 392. Derecho real de garantía	877
§ 393. Objeto	878
1. Cosa mueble no registrable	878
2. Crédito	880
a) Instrumentado	880
b) Crédito “que puede ser cedido”	880
§ 394. Constitución	881
1. Legitimación	881
2. Forma del convenio prendario	881
3. Modo suficiente	882
4. Oponibilidad	882
5. Supresión de la prenda tácita	883
§ 395. Prendas sucesivas y rango	883
§ 396. Prenda de cosas	884

1. Prenda de cosa ajena	884
2. Uso de la cosa prendada	885
3. Prenda anticrética	885
4. Consecuencias del uso prohibido o abuso de la cosa	886
5. Gastos	887
6. Venta de la cosa prendada	887
a) Derecho de disposición del propietario	887
b) Venta anticipada por peligro de destrucción o pérdida de valor	887
c) Sustitución de la prenda	888
d) Venta por otros acreedores	888
e) Subrogación real	889
7. Posesión de la cosa	889
8. Ejecución	889
a) Importancia de lo pactado	890
b) Garantía autoliquidable	890
c) Ejecución por remate público (extrajudicial)	890
d) Ejecución por adjudicación de la propiedad de la cosa al acreedor prendario	892
e) Otros procedimientos especiales (venta privada)	892
f) Opción para el acreedor prendario	893
g) Adquisición o adjudicación por el acreedor prendario	893
h) Rendición de cuentas, impugnación y validez del acto	894
§ 397. Prenda de créditos	894
1. Objeto	894
2. Constitución	894
3. Aplicación supletoria	895
4. Conservación y cobranza	895
5. Crédito cuya exigibilidad depende de una declaración	896
a) Que la opción o declaración le corresponda al constituyente de la prenda	897
b) Que la opción o declaración le corresponda al deudor del crédito prendado	897
6. Participación en contrato con prestaciones recíprocas	897
7. Efectos de la extinción de la prenda de créditos	898
§ 398. Prenda con registro	899

CAPÍTULO XXV

DEFENSA DE LAS RELACIONES DE PODER

§ 399. Las relaciones de poder y su defensa	903	5. Sentencia. Alcance.....	915
§ 400. Fundamento.....	904	§ 406. Disposiciones comunes a las acciones de despojo y mantener.....	916
§ 401. Enumeración de las defensas	905	1. Legitimación activa	916
§ 402. Defensa extrajudicial.....	906	a) Poseedores o tenedores aun viciosos	916
1. Marco legal y caracterización.....	906	b) El tenedor ejerce la acción por derecho propio.....	916
2. Legitimación activa	906	c) Cotitularidad (coposeedores o cotenedores)	917
3. Requisitos para su ejercicio	907	2. Ataques al ejercicio de una servidumbre activa	918
a) Auxilio tardío de la autoridad.....	907	3. Legitimación pasiva	919
b) Inmediatez	907	4. Objeto.....	919
c) Razonabilidad del medio empleado.....	907	5. Procedimiento	919
4. Ausencia de los requisitos	907	6. Prescripción liberatoria	920
§ 403. Defensa judicial en el Código Civil y Comercial: acciones posesorias.....	908	7. Prueba.....	920
1. Definición legal	908	8. Diferencia con el ámbito de la acción de daños	921
2. Denominación.....	908	9. Conversión.....	922
3. La diferencia conceptual entre el juicio posesorio y el juicio petitorio.....	908	10. Las defensas judiciales frente a las decisiones jurisdiccionales	923
4. El Código Civil y la simplificación por Código Civil y Comercial	910	§ 407. Defensa judicial en los códigos procesales: los interdictos	923
§ 404. Acción de despojo	911	1. Introducción	923
1. Concepto	911	2. Dualismo entre acciones procesales e interdictos.....	923
2. Lesión: desapoderamiento.....	911	a) Fuente normativa	924
3. Finalidad.....	912	b) Prescripción liberatoria o caducidad	924
4. Legitimación activa	912	c) Procedimiento	924
5. Legitimación pasiva	912	d) Legitimación pasiva	924
6. Sentencia. Alcances	912	e) Lesión	924
§ 405. Acción de mantener.....	913	f) Efectos de la sentencia	925
1. Concepto	913	3. Relaciones entre los interdictos, las acciones posesorias y las acciones reales	925
2. Lesión: turbación	913	4. Interdicto de recobrar	926
a) “Actos materiales”	913	5. Interdicto de retener	926
b) “Producidos o de inminente producción”	913	6. Interdicto de obra nueva	927
c) “Con intención de tomar la posesión”	914	7. Denuncia de daño temido	928
d) “Contra la voluntad del poseedor o tenedor”	915	§ 408. Vías judiciales para adquirir la relación de poder	929
e) “De los actos no resulta una exclusión absoluta”	915	1. El “título válido” no legitima la justicia por mano propia.....	929
3. Legitimación activa	915	2. Derecho a la posesión. Diferencia con el “derecho de poseer” y los “derechos de la posesión”	931
4. Legitimación pasiva	915	3. El interdicto de adquirir. Su esterilidad.....	932

CAPÍTULO XXVI

DEFENSAS DEL DERECHO REAL

I. Acciones reales.....	933	d) Cosas futuras.....	950
§ 409. Definición legal y enumeración.....	933	e) Universalidades de derecho	950
1. Las distintas acciones reales defienden a todos los derechos reales	933	f) El caso del art. 2254 (automotores).....	951
2. El juicio petitorio	934	5. Legitimación activa	951
3. Acciones reales típicas.....	934	a) Regla general	951
4. Sentencia declarativa y de condena	934	b) Cesionario (cesión expresa)	952
§ 410. Ámbito de las acciones reales típicas	935	c) Comprador a quien no se le ha hecho la tradición de la cosa	952
a) Reivindicatoria.....	936	d) Adquirente por boleto de compraventa.....	954
b) Confesoria	936	e) Heredero.....	954
c) Negatoria	936	f) Legatario	955
d) De deslinde	937	g) Usucapiente con plazo cumplido.....	955
§ 411. Lesiones que habilitan las acciones reales.....	939	h) Dueño fiduciario.....	955
§ 412. Las acciones reales y el principio <i>iura novit curia</i>	939	i) Beneficiario de un título de regularización domini- 24.374 y modificatorias).....	956
§ 413. Importancia de las acciones reales	940	j) Cotitulares.....	956
§ 414. Metodología legislativa	942	6. Legitimación pasiva	956
§ 415. Imprescriptibilidad de las acciones reales	942	a) Poseedor	957
§ 416. Prueba del derecho real y principio de convalidación	943	b) Tenedor	957
§ 417. Opción por la indemnización sustitutiva de daños	945	c) Titular registral del automotor hurtado o robado	958
§ 418. Resarcimiento complementario del daño.....	946	7. Medidas cautelares.....	959
§ 419. Cotitulares. Efectos de la sentencia.....	946	8. La prueba en el juicio de reivindicación	960
1. Acción del cotitular contra los restantes cotitulares.....	946	9. Prueba en la reivindicación de inmuebles	961
2. Acción del cotitular contra un tercero	947	a) Finalidad de las reglas legales.....	961
3. Alcances de la cosa juzgada.....	947	b) Los derechos de actor y demandado emanan de un antecesor común	961
§ 420. Acción reivindicatoria	948	c) El título del reivindicante posterior a la posesión del deman- dado es insuficiente.....	963
1. Concepto	948	d) Los derechos del actor y del demandado emanan de diferen- tes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado	964
2. Ámbito y lesión	948	e) Los derechos del actor y del demandado emanan de dife- rentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario	965
3. Objetos reivindicables	949	10. Prueba en la reivindicación de muebles registrables.....	966
a) Cosas	949	a) Aclaraciones previas	966
b) Universalidades de hecho	949	b) ¿Qué se debe probar cuando la cosa es de inscripción cons- titutiva?	968
4. Objetos no reivindicables	949	c) ¿Qué se debe probar si la registración es meramente declara- tiva y ninguna de las partes inscribió su título?	968
a) Objetos inmateriales	950		
b) Cosas indeterminadas o fungibles	950		
c) Accesorios sin la cosa principal	950		

d) Actor y demandado presentan títulos inscriptos “emanados de un autor común”	969
e) Actor y demandado presentan títulos inscriptos “derivados de personas distintas”	969
11. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables.....	969
a) Articulación con la regla general del art. 1895, Cód. Civ. y Com.	969
b) Actor y demandado derivan sus derechos de un antecesor común	970
c) Actor y demandado derivan sus derechos de distintos antecesores	970
12. Derecho a reembolso.....	971
a) Reflexión preliminar	971
b) El reembolso en cosas muebles no registrables.....	972
c) El reembolso en cosas muebles registrables.....	973
d) Derecho de repetición	974
e) Supuesto suprimido.....	974
13. Alcances de la acción reivindicatoria.....	975
a) Límites reipersecutorios	975
b) Precio insoluto.....	977
14. Efectos de la sentencia.....	977
a) Restitución de la cosa	977
b) Frutos, productos, mejoras y riesgos por destrucción total o parcial de la cosa	977
c) Rectificación del asiento registral	978
§ 421. Acción negatoria	978
1. Concepto	978
2. Ámbito y lesión.....	978
3. Objeto (inmuebles y muebles)	979
4. Legitimación activa	980
5. Legitimación pasiva	980
6. Prueba.....	980
7. Sentencia	981
§ 422. Acción confesoria.....	982
1. Concepto	982
2. Ámbito y lesión.....	982
3. Objeto: solo inmuebles.....	982
4. Legitimación activa	983
5. Legitimación pasiva	983

6. Prueba.....	983
a) Prueba del derecho.....	983
b) Prueba de la lesión.....	984
7. Sentencia.....	984
§ 423. Acción de deslinde.....	984
1. Concepto	984
2. Ámbito.....	985
3. Objeto (inmuebles).....	985
4. Legitimación activa	985
5. Legitimación pasiva	985
6. El Estado como legitimado pasivo.....	986
7. Prueba.....	986
8. Sentencia.....	987
9. Diferencias entre la acción de deslinde y la reivindicatoria	988
a) Límites inciertos o límites cuestionados.....	988
b) La carga de la prueba	988
c) Facultades de la judicatura	988
§ 424. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales	989
1. Diferencias entre las acciones posesorias y las acciones reales	989
a) Diversa tutela.....	989
b) Titulares	989
c) Prueba.....	989
d) Prescripción	989
2. Relaciones.....	989
a) Prohibición de acumular	989
b) Independencia de las acciones. Prueba	990
c) Prioridad del juicio posesorio	990
d) Cumplimiento previo de las condenas del juicio posesorio... ..	990
e) Acciones por un mismo hecho.....	991
f) Acciones por distintos hechos.....	992
g) Turbaciones o desapoderamientos recíprocos.....	992
h) Hechos posteriores a la promoción de la acción real.....	993

CAPÍTULO XXVII

PUBLICIDAD INMOBILIARIA

§ 425. Publicidad y publicidad jurídica	995
§ 426. Publicidad y forma	996

§ 427. Publicidad jurídica y registros	996	§ 434. Efectos meramente declarativos.....	1016
§ 428. Clasificación de los sistemas de publicidad registral	997	§ 435. Registración facultativa (carga y no obligación)	1017
1. Constitutivos o meramente declarativos	997	§ 436. Registro de títulos	1017
2. Personales o reales	998	§ 437. Registración no convalidante	1018
3. Convalidantes o no convalidantes	998	§ 438. Aspectos terminológicos: inscripción o anotación	1018
4. Con fe pública registral o sin ella	999	§ 439. Situaciones jurídicas registrables	1019
5. De transcripción o de inscripción	999	a) “Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles”	1019
6. Según el objeto que se registra.....	1000	b) “Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares”	1020
§ 429. Publicidad inmobiliaria en el Código Civil de Vélez	1001	c) “Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”	1020
§ 430. La publicidad registral exigida por leyes provinciales.....	1002	d) Registros personales.....	1021
§ 431. La reforma de la ley 17.711 de 1968 y la ley 17.801.....	1003	§ 440. Requisitos de forma de los instrumentos	1022
1. Extensión de la publicidad a todos los derechos reales inmobiliarios	1003	§ 441. Asiento registral	1023
2. Los destinatarios de la registración: terceros interesados de buena fe..	1003	1. Concepto	1023
3. Criterio subjetivo de valoración de la buena fe del tercero	1004	2. Asiento de matriculación y posteriores	1024
4. La inscripción registral como un nuevo requisito	1005	3. Asiento de presentación	1024
5. Subsistencia de la publicidad posesoria en paralelo con la publicidad registral.....	1006	4. Asiento de cancelación	1024
6. Trascendencia de la publicidad cartular.....	1007	5. Asiento de rectificación	1025
7. La tradición no se constituyó como un presupuesto para la inscripción registral del título	1008	6. Caducidad del asiento	1025
§ 432. La publicidad inmobiliaria en el Código Civil y Comercial	1009	7. El asiento registral como prueba supletoria del acto.....	1026
1. Marco normativo.....	1009	§ 442. Rogación.....	1026
2. El derecho real inmobiliario nace fuera del registro.....	1009	1. Rogación expresa y forma.....	1026
3. Inscripción registral de efectos meramente declarativos.....	1010	2. Legitimados para rogar	1028
4. Destinatarios de la publicidad registral	1010	3. Desistimiento de la rogación	1028
5. Criterio subjetivo de valoración de la buena fe del tercero	1010	§ 443. Especialidad	1029
6. No es condición de la registración del título acreditar que se concretó la tradición del inmueble.....	1010	1. Asiento de matriculación y especialidad	1029
7. Coexistencia de la publicidad registral y la publicidad posesoria...	1010	a) Determinación del inmueble.....	1029
8. Conflicto entre la publicidad registral y la publicidad posesoria....	1011	b) Determinación de los sujetos	1030
a) Conflicto entre el adquirente por boleto y el comprador con escritura pública	1012	c) Determinación de la situación jurídica registrable	1030
b) Conflicto entre el adquirente por boleto y el acreedor embargante.....	1012	2. Asientos posteriores	1031
c) Conflicto entre el adquirente con boleto de compraventa y un acreedor hipotecario	1014	§ 444. Tracto sucesivo.....	1031
9. Incidencia de la publicidad cartular.....	1015	a) Concepto	1031
§ 433. La publicidad registral en la ley 17.801.....	1016	b) Tracto sucesivo abreviado o comprimido.....	1032
		§ 445. Legalidad y calificación	1033
		a) Concepto y naturaleza	1033
		b) Alcances de la calificación.....	1034

c) Plazo y resultado de la calificación registral.....	1036
i) Calificación positiva (definitiva o condicionada).....	1036
ii) Calificación negativa subsanable.....	1037
iii) Calificación negativa insubsanable.....	1037
d) Recursos	1038
§ 446. Prioridad.....	1039
1. Concepto	1039
2. Prioridad excluyente y prioridad de rango	1039
3. La prioridad en su perfil formal	1039
4. Marco normativo.....	1040
5. Regla general y excepciones	1040
a) Negocios sobre el rango.....	1041
b) Certificado con reserva de prioridad y efecto retroactivo de la registración.....	1041
§ 447. Publicidad	1043
1. Legitimados para acceder a la información	1043
2. Canales de acceso a la información	1043
a) Exhibición directa.....	1044
b) Copias autenticadas o informes	1044
c) Notas	1044
d) Certificados con reserva de prioridad.....	1044
3. El certificado con reserva de prioridad	1045
a) Concepto	1045
b) Efecto principal del certificado. Relevancia	1045
c) Plazo de vigencia.....	1046
d) Omisión del certificado.....	1047
e) Derivaciones de la expedición de la certificación	1047
f) Utilización del certificado	1048
g) Medidas cautelares y reserva de prioridad.....	1048
§ 448. Rechazo de los principios de legitimación y fe pública registral...	1052
1. Rechazo del principio de legitimación	1052
2. Rechazo del principio de fe pública registral	1053
§ 449. Registro de anotaciones personales	1055
1. Situaciones jurídicas registrables	1055
2. Distinción entre anotaciones personales y anotación de títulos relativos a derechos personales	1056
3. Vinculación entre la anotación personal y el folio real	1056
4. Homonimias	1056

5. Unificación de información	1057
§ 450. Rectificación de asientos.....	1057
§ 451. Responsabilidad del Estado por certificaciones erróneas	1058
§ 452. Catastro (ley 26.209)	1060
1. Concepto	1060
2. Marco normativo.....	1060
3. Finalidad de los catastros	1060
4. Poder de policía inmobiliario catastral.....	1061
5. Parcela. Elementos. Estado parcelario	1062
6. Acreditación del estado parcelario	1062
7. Certificados catastrales.....	1062
8. El Catastro en la provincia de Buenos Aires	1063

CAPÍTULO XXVIII

PROPIEDADES CON CARACTERES ESPECIALES

I. Propiedad intelectual (ley 11.723).....	1065
§ 453. Aproximación conceptual	1065
§ 454. Protección constitucional	1065
§ 455. Introducción histórica	1066
§ 456. Los antecedentes en la Argentina.....	1067
§ 457. Naturaleza jurídica.....	1068
§ 458. Marco normativo	1068
§ 459. Objeto.....	1070
§ 460. Titulares	1072
1. Titulares originarios o derivados	1072
2. Transmisibilidad hereditaria.....	1073
3. Presunción de la calidad de autor	1074
4. Seudónimo, anonimia y coautoría.....	1074
§ 461. Contenido	1075
1. Derechos patrimoniales.....	1075
2. Derechos morales o de contenido extrapatrimonial.....	1076
§ 462. Normas tuitivas del autor.....	1076
§ 463. Utilización libre y gratuita.....	1077
a) Derecho de cita en la obra literaria o musical.....	1077
b) Límite en discursos políticos, literarios o conferencias	1078

§ 464. Duración	1078
§ 465. Protección de obras nacionales o extranjeras.....	1079
§ 466. Registro de las obras	1080
§ 467. Responsabilidad por la lesión de los derechos de autor	1081
1. Responsabilidad penal	1081
2. Medidas cautelares.....	1082
3. Juicio civil. Procedimiento.....	1082
a) La prueba	1082
b) El jurado de idóneos	1083
II. Nombres o dominios de Internet.....	1083

CAPÍTULO XXIX

PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA

§ 468. Introducción conceptual.....	1087
§ 469. Descubrimiento o cubrimiento	1088
§ 470. El aborígen y la relación con la tierra	1089
§ 471. Breve reseña de la desarticulación del modelo de propiedad comunal.....	1091
§ 472. La Constitución Nacional de 1853 (art. 67, inc. 11)	1093
§ 473. El Convenio 107 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Paradigma de la absorción o asimilación.....	1095
§ 474. La ley nacional argentina sobre política indígena y apoyo a las comunidades aborígenes 23.302	1096
§ 475. El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT)	1099
§ 476. La reforma constitucional argentina de 1994	1104
1. Diferencia con la Constitución de 1853	1104
2. El art. 75, inc. 17, CN.....	1105
3. Estructura de la propiedad comunitaria en la Constitución Nacional de 1994.....	1105
a) Sujetos. Pueblos indígenas. Comunidades	1105
b) Objeto de la propiedad	1106
c) Calidad de comunitaria	1107
d) Naturaleza y fuente	1107
e) Discriminación positiva.....	1109
f) Finalidad de la garantía constitucional	1109

g) Caracteres de la propiedad comunitaria indígena.....	1110
h) Facultades concurrentes entre la Nación y los estados locales	1111
§ 477. La Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los Pueblos Indígenas (2007)	1111
§ 478. La propiedad comunitaria y el Código Civil y Comercial	1112
§ 479. La ley 26.160 de emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras (2006)	1114
§ 480. Necesidad de una norma instrumentadora	1115
§ 481. La propiedad comunitaria indígena en la jurisprudencia de la Corte IDH.....	1117

CAPÍTULO XXX

VIVIENDA

I. Régimen tuitivo.....	1123
§ 482. Introducción.....	1123
§ 483. Afectación voluntaria por persona humana	1124
§ 484. Finalidad	1125
§ 485. Legitimación sustancial	1126
1. Dominio.....	1126
2. Condominio.....	1126
3. Otros derechos reales inmobiliarios que se ejercen por la posesión	1126
4. Legitimación formal.....	1127
5. Sujetos no legitimados.....	1127
6. Afectación ordenada por la judicatura	1127
§ 486. Beneficiario o beneficiarios	1127
1. Protección de la vivienda de la persona que vive sola	1128
2. El/la conviviente como beneficiario/a	1128
3. Quid de los descendientes exclusivos del cónyuge o conviviente....	1129
4. Parientes colaterales. Exigencia de convivencia	1130
§ 487. Objeto de la afectación.....	1130
1. Inmueble urbano o rural	1130
2. Apto para vivienda.....	1130
3. Único	1131
4. Valor del inmueble	1131
a) Inmueble urbano.....	1131

b) Inmueble rural	1132
5. Afectación “por su totalidad o hasta una parte de su valor”	1133
6. Subrogación real	1133
§ 488. Constitución	1136
a) Acta registral	1136
b) Escritura pública	1136
c) Por testamento	1137
d) Resolución judicial en juicio de divorcio o de conclusión de la convivencia	1137
§ 489. Registración	1138
1. Inscripción con efectos meramente declarativos	1138
2. Calificación registral	1138
3. El asiento registral no caduca	1139
§ 490. Habitación efectiva	1139
§ 491. Efecto de la afectación en relación con los acreedores	1140
1. Inoponibilidad a los acreedores anteriores a la afectación	1140
2. Inejecutabilidad por créditos posteriores a la afectación	1140
3. Inejecutable, pero embargable	1140
4. Fechas de corte	1141
5. Excepciones	1141
a) “Obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble”	1142
b) “Obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el art. 250”	1142
c) “Obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda”	1142
d) “Obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida”	1142
6. Frutos	1143
7. Proceso concursal	1143
§ 492. Efecto de la afectación con relación al constituyente	1144
a) Legados o mejoras testamentarias	1144
b) Transmisión o gravamen	1144
c) Naturaleza jurídica	1144
§ 493. Derechos de los beneficiarios	1145
§ 494. Exenciones fiscales	1145

§ 495. Honorarios	1145
1. Tareas relativas a la constitución	1145
2. Juicio sucesorio o proceso concursal	1146
§ 496. Desafectación	1146
1. Distintos supuestos	1146
2. Desafectación total o por una parte del valor	1149

CAPÍTULO XXXI

PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCIÓN

§ 497. Cualidades que presentan ciertos créditos: privilegios y derecho de retención	1151
I. Privilegios	1151
§ 498. Definición	1151
§ 499. Fundamento	1152
§ 500. Asiento	1152
§ 501. Caracteres	1153
a) Legalidad	1153
b) Accesoriedad	1154
c) Excepcionalidad	1154
d) Indivisibilidad	1154
e) Renunciabilidad	1154
§ 502. Privilegios generales o especiales	1155
§ 503. Extensión	1156
§ 504. El privilegio como calidad de ciertos créditos	1157
II. Derecho de retención	1158
§ 505. Concepto	1158
§ 506. Requisitos	1158
§ 507. Objeto	1159
§ 508. Caracteres	1159
§ 509. Ejercicio	1160
§ 510. Efectos	1160
§ 511. Extinción	1160
§ 512. Naturaleza jurídica	1161