

ÍNDICE SUMARIO

CAPÍTULO I

TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

I. Metodología del Código	7
II. El derecho real es un derecho subjetivo	8
III. Los derechos reales en la clasificación de los derechos según la oponibilidad y el contenido	11
IV. Concepto del derecho real	13
a) Distintas doctrinas	13
a.1) Doctrina clásica	13
a.2) Doctrinas unitarias	15
a.3) Teoría de la institución	17
a.4) Teoría del sujeto pasivo determinado	18
a.5) Ejercicio más cómodo	18
a.6) Doctrina moderna	19
b) Definición legal	20
c) Persecución y preferencia	22
V. Objeto del derecho real	23
VI. Concepto de cosa	26
a) Energía	27
b) Cuerpo humano	28
c) Cadáver y partes del cuerpo humano	29
d) El embrión	31
e) Espacio aéreo	31
f) Otros supuestos	31

VII. Enumeración de los derechos reales	32
a) <i>Numerus clausus</i>	32
b) Diferencias entre creación legal y fuente legal.	37
VIII. Convalidación	38
IX. Derechos reales no incluidos por el Código Civil y Comercial.	39
a) Los censos y las rentas	39
b) Enfitéusis.	40
c) Vinculaciones	40
d) Tanteo y retracto	41
X. Derechos reales legislados fuera del Código Civil y Comercial.	41
XI. Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales	42
a) Objeto	42
b) Sujetos	42
c) Orden público	43
d) Inmediatez.	43
e) Carácter absoluto	44
f) Publicidad	44
g) Duración	44
h) <i>Ius perseguendi</i>	45
i) <i>Ius preferendi</i>	45
j) Abandono	45
k) Pérdida de la cosa	46
l) Posesión	46
m) Prescripción.	46
n) Causa	46
ñ) Carácter estático	46
o) Acciones	47
p) Juez competente	47
XII. Conexiones entre los derechos reales y los personales	47
XIII. Clasificación de los derechos reales.	48
a) Derechos reales sobre cosa propia o cosa ajena	48
b) Derechos reales principales y accesorios	49

c) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	49
d) Ejercicio por la posesión o por actos posesorios.	50
e) Otras clasificaciones	51
XIV. Transmisibilidad	51
XV. Modos de adquisición de los derechos reales	52
XVI. Clasificación	53
a) Adquisición derivada por actos entre vivos. El título y el modo	55
a.1) Oponibilidad a terceros.	59
a.2) Formas de concretar la publicidad	59
a.3) Inscripción y publicidad	61
a.4) Naturaleza de la inscripción registral.	62
a.5) Los terceros frente a la registración	62
b) Adquisición por causa de muerte	65
c) Adquisición legal.	66
d) Prescripción adquisitiva	68
e) Subasta judicial	69
XVII. Modos de extinción de los derechos reales.	69
a) Destrucción	69
b) Abandono	70
c) Consolidación	71
d) Sentencia judicial.	71
e) Otros modos.	72
XVIII. Concepto de carga real	73
XIX. Obligaciones reales	74
XX. <i>Ius ad rem</i>	77

CAPÍTULO II

RELACIONES DE PODER

(primera parte)

I. Introducción. Relaciones de hecho entre la persona y la cosa	79
---	----

II. Posesión. Concepto.	81
a) Distintas teorías.	82
a.1) Teoría de Savigny	82
a.2) Teoría de Ihering	84
a.3) Teoría de Saleilles	87
a.4) Consideraciones sobre las teorías de Ihering y de Saleilles.	88
b) La cuestión en el Código Civil y Comercial.	89
c) Cuasiposesión. Su inexistencia.	92
III. Cuestiones de prueba. Presunciones.	94
a) Presunción de posesión.	94
b) Presunción de fecha y extensión.	95
c) Inmutabilidad de la causa. Interversión	96
c.1) Principio de inmutabilidad de la causa	97
c.2) Interversión de título	98
d) Presunción de legitimidad.	100
d.1) Debe ser una relación actual	102
d.2) Posesión de cosas muebles	102
e) Presunción de continuidad	103
f) Presunción de adquirir a título oneroso	103
g) Presunción de posesión y duda sobre las fechas.	104
IV. Naturaleza jurídica de la posesión	104
a) Teorías que la consideran un derecho.	105
b) Teorías que la consideran un hecho	106
c) La cuestión en el Código	108
V. Importancia de la posesión.	109
VI. Etimología.	110
VII. Tenencia. Concepto	110
a) Clasificación de la tenencia	111
a.1) Tenencia absoluta	111
a.2) Tenencia relativa	112
a.3) Tenencia interesada y desinteresada	112
b) Deber de nombrar al poseedor	112
c) Derecho a los gastos. Retención.	113

VIII. Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión)	113
IX. Yuxtaposición local	116
X. Diferencia entre la posesión y el dominio	117
XI. Objeto	118
XII. Exclusividad de la posesión y de la tenencia	122
XIII. Coposesión o cotenencia	122
XIV. Clasificación de la posesión y de la tenencia	125
a) Legítima e ilegítima	125
b) Caso del poseedor de inmueble con boleto de compraventa	125
c) Relación de buena fe	127
d) Presunción de buena fe	129
e) Determinación de buena o mala fe	130
e.1) Momento en el que se califica a la relación de poder	130
e.2) Buena fe y demanda de reivindicación triunfante	131
e.3) Percepción de frutos	131
e.4) Caso del sucesor	131
e.4.1) Sucesión universal	132
e.4.2) Sucesión particular	132
e.5) Concurrencia	132
e.6) Personas jurídicas	133
f) Relación de mala fe	133
g) Presunción de mala fe	134
g.1) Cuando el título es de nulidad manifiesta	134
g.2) Cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas	134
g.3) Cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona	136
h) Mala fe simple o viciosa	136
h.1) Muebles	137
h.2) Inmuebles	138
h.3) Relatividad de los vicios	140
h.4) Crítica	140

CAPÍTULO III
RELACIONES DE PODER
(segunda parte)

I. Adquisición de las relaciones de poder	143
a) Capacidad	143
a.1) Edad	144
a.2) Habilidad mental	145
b) <i>Corpus</i>	145
II. Modos de adquisición	146
III. Desapoderamiento	147
IV. Tradición	148
a) Naturaleza jurídica	148
b) Importancia de la tradición	149
c) Forma de hacer la tradición	150
c.1) Actos materiales	150
c.2) Actos posesorios	151
c.3) Relación de poder vacua	153
c.4) La mera declaración	154
d) Otras formas de tradición	155
d.1) Tradición de cosas muebles que deben transportarse	156
d.2) Cosas remitidas por cuenta de otro	157
V. <i>Traditio brevi manu y constituto posesorio</i>	158
a) <i>Traditio brevi manu</i>	158
a.1) Tenedor que pasa a ser poseedor	158
a.2) Tenedor que poseyendo una cosa a nombre de una persona, pasa a poseerla a nombre de otra	159
b) <i>Constituto posesorio</i>	160
VI. Conservación de las relaciones de poder	161
a) Principio general	161
b) Presunción de continuidad	163
VII. Extinción de las relaciones de poder	163
a) Extinción de la cosa	164
b) Privación de la cosa	165

c)	Imposibilidad física de ejercer la posesión o la tenencia	166
d)	Conservación de cosas perdidas	166
e)	Abandono	167
f)	Otros modos	168
VIII.	Efectos de las relaciones de poder	169
a)	Derechos inherentes a la posesión y a la tenencia	169
a.1)	Servidumbres reales	170
a.2)	Límites al dominio.	170
b)	Deberes inherentes a la posesión	171
b.1)	Obligación de restituir	171
b.2)	Cargas reales que afectan a la cosa	172
b.3)	Medidas judiciales impuestas a la cosa	173
b.4)	Límites al dominio.	173
c)	Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe.	173
c.1)	Concepto de frutos y productos. Diferencia	173
c.2)	Clasificación de los frutos	174
c.3)	Momento en el que los frutos se entienden legalmente percibidos. Importancia.	175
c.3.1)	Frutos naturales e industriales	175
c.3.2)	Frutos civiles	176
c.3.3)	Frutos pendientes	176
c.4)	Buena fe y percepción de frutos	176
c.4.1)	Sucesión universal	177
c.4.2)	Sucesión particular.	177
c.5)	Restitución y adquisición de frutos	178
c.6)	Cesación de la buena fe	179
c.7)	Productos	179
c.8)	Tenedor	180
d)	Responsabilidad por destrucción de la cosa según la buena o mala fe.	180
d.1)	Irresponsabilidad del poseedor de buena fe por la destrucción total o parcial de la cosa.	181
d.2)	Excepción a la regla de la irresponsabilidad	182

d.3) Responsabilidad del poseedor de mala fe	182
d.3.1) Mala fe simple	182
d.4) Tenedor	184
e) Transmisión de obligaciones al sucesor	184
e.1) Obligaciones reales	184
e.2) Responsabilidad del deudor	185
f) Indemnización y pago de mejoras	186
f.1) Mejoras. Concepto	186
f.2) Indemnización	187
f.3) Mejoras de mero mantenimiento	187
f.4) Mejoras suntuarias	188
f.5) Mejoras necesarias	188
f.6) Mejoras útiles	189
f.7) Acrecentamientos	189
f.8) Derecho de retención	190
g) Efectos propios de la posesión	190
g.1) Pago de impuestos y otros deberes	191
h) Efectos propios de la tenencia	192
h.1) Deber de conservar la cosa	192
h.2) Derecho a ser indemnizado por gastos y mejoras necesarias	193
h.3) Derecho de retención	193
h.4) Deber de nombrar al poseedor	194
h.5) Deber de restitución	194

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE LAS COSAS MUEBLES

I. Antecedentes históricos	197
II. El artículo 1895 del Código Civil y Comercial. Ámbito de aplicación	200
III. Naturaleza jurídica de la adquisición	204
IV. Requisitos	204
a) Posesión	205

b)	Buena fe	207
b.1)	Buena fe y cosas muebles registrables	207
c)	Título oneroso	208
d)	Cosa mueble no hurtada ni perdida	209
V.	Excepciones	211
a)	Dominio público	211
b)	Accesorios de un inmueble reivindicado	212
c)	Cosas muebles registrables	213
d)	Cosas hurtadas, perdidas o abandonadas	213
e)	Muebles del hogar conyugal o convivencial	213
f)	Las universalidades	214
g)	Títulos valores	215
VI.	Reivindicación de cosas hurtadas o perdidas	215
VII.	Régimen de las cosas muebles registrables	215
a)	Buques	215
b)	Aeronaves	216
c)	Automotores	217
c.1)	Marco legal	217
c.2)	Efecto constitutivo de la inscripción	219
c.3)	Carácter abstracto	220
c.4)	Adquisición del derecho real	221
c.5)	Automotor hurtado o robado	225
c.6)	Automotores no inscriptos	226
d)	Semovientes	226
e)	Equinos de pura sangre de carrera	230
f)	Garrafas de gas	231
VIII.	Prescripción	232

CAPÍTULO V

DOMINIO

I.	Propiedad y dominio	233
II.	Origen y evolución histórica del derecho de dominio	236
a)	Derecho Romano	236

b) Edad Media	238
c) Liberalismo	240
d) La función social. Doctrina de la Iglesia	241
e) Ubicación del Código Civil y Comercial	243
III. Concepto	244
IV. Caracteres	245
a) Absoluto	245
a.1) Facultades jurídicas	246
a.2) Facultades materiales.	247
a.3) Abuso del derecho	248
a.4) Elasticidad del dominio	250
b) Exclusivo.	251
b.1) Exclusividad en la adquisición del dominio	252
b.2) Facultad de exclusión	253
b.2.1) Facultad de excluir a terceros.	254
b.2.2) Derecho del dueño para remover objetos colocados en su cosa	255
b.2.3) Cerramiento	256
c) Perpetuo	256
c.1) Abandono.	259
c.2) Expropiación	260
d) Dominio perfecto	261
V. Extensión	261
a) Dominio de los accesorios	262
b) Extensión material del derecho de dominio inmobiliario	263
c) Construcciones, siembras o plantaciones	265
VI. Dominio del Estado	266
VII. Dominio internacional y eminente	268

CAPÍTULO VI

MODOS DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

I. Introducción	271
a) Concepto y metodología.	271

II. Apropriación.....	271
a) Cosas sin dueño y abandonadas	273
b) Caza.....	275
b.1) Introducción.....	275
b.2) Persecución del animal herido.....	277
b.3) Lugares en los que se puede cazar.....	277
c) Pesca	278
d) Enjambres	280
e) Cosas no susceptibles de apropiación.....	281
III. Tesoros	283
a) Concepto de tesoro	283
b) Inmueble o mueble gravado	285
c) Concepto de descubridor.....	285
d) Personas que pueden buscar tesoros	286
e) Derechos del descubridor	286
e.1) Propiedad del tesoro.....	287
e.2) Situación de los cónyuges	288
e.3) Persona a la que se le encomienda buscar.....	289
f) Búsqueda por el propietario de un tesoro	290
IV. Régimen de cosas perdidas.....	291
a) Introducción	291
b) Concepto de cosa perdida	293
c) Deber de avisar y restituir	294
d) Falta de individualización del sujeto con derecho a la restitución	296
e) Transmisión de la cosa a un tercero de buena fe	296
f) Derecho a la recompensa y a los gastos	296
g) Dueño que no se presenta. Subasta	298
h) Adelanto de la subasta.....	299
V. Transformación de cosas muebles	299
a) Transformación y cosa no reversible	300
b) Caso en que es posible volver al estado anterior	302
VI. Accesión de cosas muebles.....	303
a) Accesión	303
b) Accesión de cosas muebles.....	304

VII. Accesoión de cosas inmuebles	306
a) Aluvi3n	306
a.1) El aluvi3n debe ser natural	308
a.2) Aluvi3n por abandono	309
a.3) Aluvi3n formado a lo largo de varios inmuebles	311
a.4) Material comprendido en los l3mites del r3o	311
b) Avulsi3n	312
b.1) Concepto de avulsi3n.	312
b.2) No hay derecho a indemnizaci3n	314
b.3) Situaci3n del due1o del inmueble acrecido.	314
b.4) Cosas no susceptibles de adherencia natural.	315
c) Construcci3n, siembra y plantaci3n	316
c.1) Construcci3n, siembra o plantaci3n hecha por un tercero.	317
c.2) Invasi3n de inmueble colindante.	319
c.2.1) Construcci3n en terreno ajeno de buena fe	319
c.2.2) Construcci3n en terreno ajeno de mala fe	322
c.2.3) Edificador que invade parcialmente el espacio a3reo.	323
VIII. Otros modos de adquisici3n del dominio.	323

CAP3TULO VII

L3MITES AL DOMINIO

I. Concepto y caracteres.	325
a) Fundamento.	327
b) Los l3mites no son servidumbres	329
c) Da1o no indemnizable	329
II. L3mites en inter3s p3blico.	331
a) Reservados al Derecho Administrativo	332
b) L3mites a la libre disposici3n jur3dica. Cl3usulas de inenajenabilidad.	335
b.1) Actos a t3tulo oneroso	335

b.2) La denominada “inhibición voluntaria”	337
b.3) Limitaciones a la libre disposición en los actos a título gratuito	337
b.4) Casos en los que se genere una comunidad	338
b.5) Sustitución fideicomisaria	339
b.6) Vivienda	339
b.7) Tierras rurales y extranjeros	340
c) <i>Numerus clausus</i>	340
d) Camino de sirga	340
d.1) Finalidad	342
d.2) Naturaleza jurídica	344
d.3) La restricción no es indemnizable	345
d.4) Legitimación	345
e) Restricciones del Código Aeronáutico	346
f) Protección del patrimonio arqueológico y paleontológico	347
III. Límites por razones de vecindad	347
a) Inmisiones inmateriales	348
a.1) La normal tolerancia	352
a.2) Otras pautas que debe valorar el juez	354
a.3) Facultades del juez	356
a.4) La legitimación	358
a.4.1) La legitimación activa del poseedor y del tenedor	358
a.4.2) El particular supuesto de la locación	359
a.4.3) La legitimación pasiva	360
a.4.4) Prescripción	360
a.5) La protección del ambiente	361
b) Obstáculo al curso de las aguas	362
c) Recibir aguas, arenas y piedras	364
d) Obras, trabajos e instalaciones	365
e) Luces y vistas	366
e.1) Vistas	366
e.2) Requisitos	368
e.3) Luces. Concepto	368

e.4) Ámbito de aplicación	369
e.5) Condiciones para abrir luces	370
e.6) Legitimados para reclamar el cumplimiento	370
e.7) Excepción a distancias mínimas	370
e.8) Privación de luces o vistas	371
f) Plantación de árboles y arbustos	372
f.1) Límites para la plantación de árboles, arbustos u otras plantas	372
f.2) Ramas y raíces	374

CAPÍTULO VIII

DOMINIO IMPERFECTO

I. Dominio imperfecto	377
a) Concepto	377
b) Caracteres del dominio que resultan afectados	378
c) Presunción de perfección	379
II. Dominio revocable	380
a) Concepto de dominio revocable	380
b) Diferencias con el dominio fiduciario	382
c) Sujetos	383
d) Duración máxima	383
e) Publicidad	384
f) Facultades	384
g) Efecto de la revocación	385
h) Readquisición del dominio perfecto	389
i) Prescripción	391
III. Dominio fiduciario	391
a) Concepto	391
b) Sujetos y objeto	393
b.1) Patrimonio separado	394
c) Modos de adquisición del dominio fiduciario	395
d) Duración	395

e) Facultades del dueño fiduciario	396
e.1) Régimen de los frutos	396
e.2) Actos de disposición	397
e.3) Acciones.	398
e.4) Derecho a una retribución	399
e.5) Derecho a renunciar	399
e.6) Prohibición.	399
f) Extinción del dominio fiduciario	400
g) Efectos de la resolución	402
h) Posibilidad de subrogación real	403
i) Fideicomiso testamentario	404
j) Fideicomiso financiero. Securitización	405

CAPÍTULO IX

PROPIEDAD INDÍGENA

I. La Constitución Nacional	409
II. El Código Civil y Comercial	414
III. Las Jornadas de Derecho Civil.	416
IV. La cuestión de la tierra	417
V. Es un derecho real.	418
VI. El objeto de este derecho real	418
VII. Modos de constitución	420
VIII. Caracteres	422
IX. Aprovechamiento de los recursos naturales. Consulta.	424
X. Derecho al desarrollo	426

CAPÍTULO X

PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

I. Introducción	429
II. Naturaleza jurídica	432
a) Situación del inmueble	432

b)	Situación de los beneficiarios	432
c)	Situación del propietario constituyente	432
III.	El inmueble	435
IV.	El constituyente	437
a)	Propietario. Copropietarios	437
b)	Capacidad	437
V.	Beneficiarios	438
VI.	Habitación efectiva	439
VII.	Formas de constitución	440
a)	Solicitada por el titular registral	440
b)	Dispuesta por el juez	443
VIII.	Caracteres de la afectación	443
IX.	Efectos de la afectación	444
a)	Inejecutabilidad	444
b)	Excepciones	445
b.1)	Obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente el inmueble (inc. a)	446
b.2)	Obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad con lo previsto en el artículo 250 (inc. b)	446
b.3)	Obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda (inc. c)	447
b.4)	Obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida (inc. d)	447
c)	Las situaciones de excepción no se extienden a otros acreedores	447
d)	Frutos	448
e)	Cosas muebles	448
f)	Límites a la enajenabilidad	448
g)	Actos de administración	450
X.	Subrogación real	451
XI.	Desafectación	454

CAPÍTULO XI
CONDominio

A) CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA

I. Antecedentes históricos	457
II. Concepto	459
a) Introducción	459
b) Definición. Caracteres.	460
c) Constitución	463
c.1) Prolongación de la indivisión hereditaria	464
d) Comparación con otros Estados comunitarios	465
e) Clasificación	466
III. Facultades de los condóminos	466
a) Sobre la parte indivisa.	466
a.1) Poder de disposición sobre la parte indivisa	466
a.2) Derechos personales.	467
a.3) Acreedores. Hipoteca.	467
a.4) La renuncia.	470
a.5) Acciones.	471
b) Sobre toda la cosa	471
b.1) Actos de disposición	471
b.2) Uso y goce	472
b.3) Convenios de uso y goce	473
b.4) Uso y goce exclusivo y excluyente	474
b.5) Mejoras.	475
IV. Obligaciones de los condóminos	476
a) Gastos	476
b) Deudas en beneficio de la comunidad	477
V. Administración	479
a) Imposibilidad de uso y goce en común.	479
b) Asamblea.	480
c) Frutos.	482
VI. Conclusión del condominio	483
a) Modos generales	483

b) Partición	483
c) Formas de hacer la partición	485
c.1) Privada o judicial	485
c.2) En especie o por venta o licitación	486
c.3) Provisional o de uso	489
c.4) Partición parcial	490
d) Efectos de la partición	490
e) Adquisición por un condómino	491
f) Abuso del derecho	492

B) CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA

I. Introducción	493
II. Convenio de suspensión de la partición	494
a) Concepto	494
b) Plazo	494
c) Partición anticipada	497
d) Publicidad	498
III. Partición nociva	499
a) Concepto	499
b) Plazo	503
c) Partición anticipada	503
d) Publicidad	503
IV. Condominio fiduciario	504

C) CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE

I. Condominio sobre accesorios indispensables	504
II. Condominio sobre muros, cercos y fosos	506
a) Distintas clases de muros	506
b) Derecho y obligación de encerramiento	509
c) Muro de cerramiento forzoso	511
d) Derecho del que construye el muro	513
e) Adquisición de la medianería	513
f) Cobro de la medianería	514
f.1) Hasta los tres metros de altura	514

f.2)	Mayor valor por características edilicias	516
f.3)	Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado	517
f.4)	Legitimación	521
f.5)	Medida de la obligación.	523
f.6)	Época en la que se determina el valor de la medianería	524
f.7)	Cesión del crédito	525
f.8)	Obligación <i>propter rem</i>	526
f.9)	Caso de la pared próxima.	526
g)	Prescripción	527
g.1)	Prescripción liberatoria	527
g.2)	Prescripción adquisitiva.	528
h)	Prueba. Presunciones.	528
h.1)	Presunciones de medianería y de privacidad	529
h.2)	Deben ser dos edificios	530
h.3)	Época de las presunciones	531
h.4)	Prueba.	532
i)	Facultades de los condóminos.	535
i.1)	Facultades materiales. Regla general.	535
i.2)	Prolongación del muro.	537
i.3)	Restitución del muro al estado anterior	538
i.4)	Reconstrucción.	539
j)	Gastos y mejoras	541
k)	Abdicación de la medianería.	543
k.1)	Concepto	543
k.2)	Alcance de la abdicación	543
k.3)	Efecto de la abdicación	544
k.4)	Forma del abandono.	544
k.5)	Condiciones del abandono.	544
k.6)	Readquisición de la medianería	545
l)	Contratos sobre el muro	546
m)	Cerramiento forzoso rural	546
n)	Condominio de árboles y arbustos	548

CAPÍTULO XII
PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Antecedentes	551
II. Concepto	553
III. Constitución	555
a) Caso de la partición en especie del condominio	559
b) Constitución por el superficiario	560
IV. Objeto	561
a) Cosas y partes propias	562
a.1) Unidad funcional	562
a.1.1) Independencia funcional	563
a.1.2) Comunicación con la vía pública	564
a.2) Unidades complementarias	564
a.3) Cosas y partes propias	565
a.4) Cocheras	566
b) Partes comunes	568
b.1) Concepto	568
b.2) Clasificación de las cosas y partes comunes	569
b.3) Enumeración de las cosas y partes necesariamente comunes	571
b.4) Enumeración de las cosas y partes comunes no indispensables	573
b.5) ¿Conversión?	573
b.6) Uso exclusivo	576
b.7) Presunción de comunidad	577
c) Bienes del consorcio	578
V. Consorcio	578
a) Nombre y domicilio	580
b) Patrimonio	581
c) Capacidad	581
d) Capacidad para adquirir unidades	582
e) Concurso o quiebra	583
f) Extinción	583

g)	Responsabilidad por las deudas del consorcio	584
h)	Consortio de hecho	586
VI.	Facultades de los propietarios	587
a)	Facultades jurídicas	587
b)	Facultades materiales	589
b.1)	Sobre la unidad funcional	589
b.2)	Sobre cosas y partes comunes	590
c)	Modificaciones en partes comunes	591
c.1)	Principio	591
c.2)	Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad	592
c.3)	Acción judicial	594
c.3.1)	Supuestos que autorizan el reclamo	595
c.3.2)	Caducidad	599
c.3.3)	Medida cautelar	599
c.3.4)	Sentencia	599
c.4)	Obras realizadas sin autorización	600
c.5)	Criterios jurisprudenciales sobre obras en infracción	604
d)	Reparaciones urgentes	606
e)	Grave deterioro o destrucción del edificio	609
VII.	Obligaciones	611
a)	Conservar en buen estado la unidad	611
b)	El fondo de reserva	613
VIII.	Expensas	615
a)	Concepto	615
b)	Medida de la contribución	619
c)	Defensas	621
c.1)	No hay liberación del propietario por no uso, enajenación o abandono	622
c.2)	Deudas devengadas antes de la adquisición	623
c.3)	Situación de los adquirentes	624
c.4)	Compensación	625
c.5)	Prescripción	627
d)	Obligados al pago de expensas	627
e)	Procedimiento para perseguir su cobro	629

f) Privilegio	630
g) Intereses	631
h) Prescripción	631
IX. Prohibiciones	632
a) Respetar el destino	633
b) Moral y buenas costumbres	634
c) Tranquilidad	634
d) Tenencia de animales	635
e) Depositar cosas peligrosas o perjudiciales	636
X. Procedimiento para el cese de infracciones	637
a) Ámbito	637
b) Legitimación activa	639
c) Legitimación pasiva	641
d) Procedimiento	642
e) Prescripción liberatoria	644
f) Mediación	646
g) Costas	646
h) Sanciones conminatorias	647
XI. Reglamento	647
a) Concepto	647
b) Naturaleza	649
c) Contenido	652
d) Modificación del reglamento	654
e) Modificación judicial	656
f) Reglamento interno	657
XII. Asambleas	658
a) Concepto y facultades de la asamblea	658
a.1) Cuestiones atribuidas por la ley o el reglamento	660
a.2) Cuestiones que someta el administrador, el consejo, o por quien o quienes representan más del 5%	660
a.3) Designación y remoción del personal de consorcio	661
a.4) Cuestiones no atribuidas al administrador o al consejo de propietarios	662
b) Clases de asambleas	662
c) Legitimados para participar	663

d)	Convocatoria	664
d.1)	Concepto y forma	664
d.2)	Orden del día	665
d.3)	Autoconvocatoria.	667
d.4)	Decisiones tomadas sin reunión	667
e)	Quórum y mayorías	668
f)	Actas	672
g)	Nulidad de la asamblea. Caducidad	673
h)	Asamblea judicial	675
XIII.	Consejo de propietarios	677
XIV.	Administrador	680
a)	Designación, remoción, duración	681
b)	Derechos y obligaciones.	683
c)	Deber de lealtad y diligencia. Interés contrario	688
d)	Representación en juicio.	689
e)	Responsabilidad de los administradores.	690
XV.	Subconsorcios	692
XVI.	Prehorizontalidad	696

CAPÍTULO XIII

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

I.	Introducción	699
II.	Concepto y caracteres.	704
a)	Concepto	704
a.1)	Variantes	705
b)	Caracteres	709
III.	Marco legal. Derechos reales	710
a)	Orden público	710
b)	Situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes	712
c)	Normas administrativas	714
d)	Localización y límites perimetrales	714
e)	El uso de las calles públicas	716
f)	Objeto del derecho real.	717

IV. Cosas y partes necesariamente comunes	717
a) Servidumbres y otros derechos reales	719
b) Uso y goce de las cosas y partes comunes	720
c) Régimen de invitados	721
V. Cosas y partes privativas	722
VI. Facultades y obligaciones del propietario	725
a) Facultades	725
a.1) Transmisión del derecho	727
a.2) Cesión del uso y goce de la unidad	730
a.3) Otros derechos reales	731
b) Obligaciones	731
b.1) Expensas	731
c) Limitaciones y restricciones reglamentarias	733
d) Sanciones	734
VII. Protección al consumidor	736

CAPÍTULO XIV

TIEMPO COMPARTIDO

I. Situación anterior a la sanción de la ley 26.356	739
a) El régimen del Código Civil derogado	739
b) Denominación	741
c) La figura en el campo de los derechos personales	743
d) La figura en el campo de los derechos reales	744
e) Las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 1987)	746
f) El Proyecto de Código Único de 1998	748
g) Directiva 94/97/CE del Parlamento Europeo y del Consejo del 26 de octubre de 1994	748
II. La sanción de la ley 26.356	749
a) El decreto 760/2014	754
III. El Código Civil y Comercial	755
a) Concepto	756
b) Bienes que lo integran	759

c) Afectación	760
d) Legitimados para afectar	765
e) Los bienes	766
f) Inscripción de la afectación y sus efectos	767
f.1) Inscripción	768
f.2) Efectos	769
f.3) Períodos no enajenados	772
f.4) Registro de titulares	772
f.5) Oponibilidad de los derechos de los usuarios del tiempo compartido	772
g) Sujetos	773
h) Deberes del emprendedor	775
i) Deberes de los usuarios del tiempo compartido	778
j) El administrador	781
j.1) Designación	781
j.2) Deberes del administrador	782
k) Cobro ejecutivo	784
l) Extinción	786
m) Relación de consumo	788
n) Derecho real del adquirente de tiempo compartido	793
ñ) Situación de los derechos constituidos antes de la sanción del Código	796
o) Normas de policía	796

CAPÍTULO XV

CEMENTERIOS PRIVADOS

A) CEMENTERIOS PÚBLICOS

I. Introducción	799
II. Prescripción	803
III. Los sepulcros son inembargables	805
IV. Acción de partición	805
V. No hay inscripción registral	805

B) CEMENTERIOS PRIVADOS

I. Concepto	806
II. Naturaleza jurídica	808
III. Caracteres del derecho real de sepultura	809
a) ¿Derecho sobre cosa propia?	810
b) Otros caracteres.	810
IV. Afectación.	813
a) Legitimados.	814
b) Forma	815
c) Oponibilidad de la afectación	815
d) Prohibición de cambiar el destino.	815
V. Facultades del titular del derecho de sepultura	815
a) Facultades materiales	816
b) Facultades jurídicas.	817
VI. Deberes del titular del derecho de sepultura	819
VII. Administración	820
VIII. Reglamento de administración y uso	822
IX. Registros de inhumaciones y sepulturas.	826
X. Las parcelas son inembargables	827
XI. Relación de consumo	829
XII. Normas de policía mortuoria	830