

## ÍNDICE SUMARIO

### CAPÍTULO XVI

#### EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

I. Antecedentes . . . . .	7
II. Algunos Códigos latinoamericanos . . . . .	10
III. Algunos Códigos europeos . . . . .	13
IV. Objetivos de la ley 25.509 . . . . .	16
V. El Código Civil y Comercial de la Nación . . . . .	17
a) Introducción . . . . .	17
b) Concepto. Naturaleza jurídica . . . . .	18
c) Objeto . . . . .	24
d) Caracteres . . . . .	26
e) Legitimados . . . . .	26
f) Duración . . . . .	27
g) Dominio imperfecto del constituyente . . . . .	29
VI. Modos de adquirir el derecho. Aspectos registrales . . . . .	30
a) Contrato . . . . .	30
b) Prescripción corta . . . . .	34
c) Actos de última voluntad . . . . .	35
d) Otros modos . . . . .	35
e) Constitución judicial . . . . .	35
VII. Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce . . . . .	36
VIII. Facultades jurídicas del superficiario . . . . .	37
a) Derechos de garantía . . . . .	38
b) Derechos de disfrute . . . . .	41

c) Propiedad horizontal . . . . .	42
d) Efectos de los actos de disposición . . . . .	43
e) Turbación por parte del propietario . . . . .	46
f) Derechos personales . . . . .	46
IX. Facultades del dueño del suelo . . . . .	46
X. La hipoteca inscrita anterior al derecho de superficie . . . . .	48
XI. Defensas . . . . .	50
XII. Obligaciones a cargo del superficiario. Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción . . . . .	50
XIII. Destrucción de la propiedad superficiaria . . . . .	52
XIV. Extinción del derecho real de superficie forestal . . . . .	53
a) Renuncia expresa . . . . .	53
b) Vencimiento del plazo contractual . . . . .	54
c) Cumplimiento de una condición resolutoria. . . . .	54
d) Consolidación . . . . .	55
e) No uso . . . . .	56
f) Desuso y abandono: ¿son causales de extinción autónomas?. . . . .	58
g) Otras causas no mencionadas . . . . .	59
XV. Efectos de la extinción . . . . .	59
a) En general . . . . .	59
b) Indemnización. . . . .	61
c) Derechos reales y personales constituidos . . . . .	62
d) Obligaciones del superficiario . . . . .	63
e) Consolidación . . . . .	63
XVI. Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria . . . . .	65

## CAPÍTULO XVII

### USUFRUCTO. USO. HABITACIÓN

#### A) USUFRUCTO

I. Derechos de disfrute sobre cosa ajena . . . . .	67
--	----

II. Concepto de usufructo . . . . .	68
a) Es un derecho real . . . . .	69
b) Sobre cosa ajena . . . . .	70
c) Facultad de usar, gozar y disponer . . . . .	70
d) No alterar la sustancia . . . . .	71
e) Es un derecho temporario . . . . .	72
f) Divisible . . . . .	73
III. Objeto . . . . .	73
a) Cosa mueble o inmueble . . . . .	74
b) Derecho . . . . .	74
c) Cosa fungible. Cuasiusufructo . . . . .	75
d) Usufructo universal . . . . .	76
IV. Legitimados para constituir usufructo . . . . .	77
V. Usufructo a favor de varias personas . . . . .	79
a) Cousufructo. Derecho de acrecer . . . . .	79
b) Prohibición de usufructos sucesivos . . . . .	80
VI. Modos de constitución . . . . .	81
a) Usucapión . . . . .	82
b) Prohibición de constitución judicial . . . . .	82
VII. Presunción de onerosidad . . . . .	83
VIII. Duración . . . . .	84
IX. Modalidades . . . . .	85
X. Derechos del usufructuario . . . . .	85
a) Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales . . . . .	86
a.1) Frutos percibidos . . . . .	86
a.2) Conjunto de animales . . . . .	86
a.3) Productos . . . . .	87
a.4) Acrecentamientos . . . . .	87
a.5) Tesoros . . . . .	88
b) Mejoras facultativas . . . . .	88
c) Derechos reales y personales . . . . .	89
c.1) Transmisión del usufructo . . . . .	89
c.2) Constitución de otros derechos . . . . .	91
d) Ejecución por acreedores . . . . .	92
e) Prescripción adquisitiva en favor de un tercero . . . . .	94

f) Acciones . . . . .	95
g) Derecho de retención . . . . .	95
h) Inventario y estado . . . . .	95
XI. Obligaciones del usufructuario . . . . .	98
a) No alterar la sustancia. Destino . . . . .	98
b) Mejoras . . . . .	99
c) Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes . . . . .	101
d) Comunicación al nudo propietario . . . . .	103
e) Restitución . . . . .	104
f) Inventario . . . . .	105
g) Garantía . . . . .	106
XII. Derechos del nudo propietario . . . . .	107
a) Actos de disposición . . . . .	107
b) Otros derechos . . . . .	109
XIII. Deberes del nudo propietario . . . . .	110
a) Entregar el objeto . . . . .	110
b) Mejoras . . . . .	110
c) Obligación de saneamiento . . . . .	110
XIV. Extinción del usufructo . . . . .	112
a) Modos generales de extinción . . . . .	112
b) Medios especiales de extinción . . . . .	113
b.1) Vencimiento del plazo. Cumplimiento de la condición . . . . .	114
b.2) Muerte . . . . .	115
b.3) Extinción de la persona jurídica . . . . .	115
b.4) No uso . . . . .	116
b.5) Uso abusivo. Alteración de la sustancia . . . . .	117
b.6) Resolución de los derechos del constituyente . . . . .	118
b.7) Resolución y revocación . . . . .	118
b.8) Legado . . . . .	118
c) Efectos de la extinción . . . . .	118

## B) USO

I. Concepto . . . . .	120
-----------------------	-----

II. Objeto .....	120
III. Régimen legal. Normas supletorias .....	121
IV. Facultades del usuario. ....	121
a) Limitaciones al uso y goce .....	121
b) Limitaciones a la facultad de disponer .....	122
c) Derechos personales .....	123
V. Ejecución por acreedores .....	123

### C) HABITACIÓN

I. Concepto .....	123
II. Caracteres .....	124
III. Régimen legal .....	125
IV. Objeto .....	125
V. Impuestos, contribuciones y reparaciones .....	126
VI. Derecho real de habitación del cónyuge o conviviente supérstite .....	126
a) Cónyuge supérstite .....	127
b) Requisitos .....	127
b.1) Inmueble de propiedad del causante .....	127
b.2) No tener atribución preferencial .....	128
b.3) Último hogar conyugal .....	128
c) Caracteres .....	128
c.1) Vitalicio y gratuito .....	128
c.2) Oponibilidad .....	128
d) Extinción .....	129
e) Situación del conviviente supérstite .....	129

## CAPÍTULO XVIII

### SERVIDUMBRE

I. Introducción .....	131
a) Nociones generales .....	131
b) Metodología .....	132

II. Concepto y caracteres . . . . .	132
a) Derecho real . . . . .	133
b) Duración . . . . .	133
c) Se requieren dos inmuebles. . . . .	134
d) Ubicación de los inmuebles . . . . .	135
e) Otros caracteres. . . . .	136
f) Contenido . . . . .	136
g) Principio de la “atipicidad” de las servidumbres . . . . .	137
h) Inseparabilidad. Inherencia de la servidumbre al fondo dominante y al fondo sirviente . . . . .	139
i) Indivisibilidad . . . . .	140
j) Servidumbre administrativa . . . . .	142
III. Objeto . . . . .	143
IV. Clasificación . . . . .	144
a) Positiva y negativa . . . . .	145
b) Real y personal . . . . .	146
b.1) Servidumbre real . . . . .	146
b.2) Servidumbre personal . . . . .	147
b.3) Presunciones. . . . .	149
b.4) Servidumbre personal a favor de varios titulares . . . . .	149
c) Voluntaria o forzosa . . . . .	150
c.1) Servidumbres forzosas. . . . .	151
c.2) Servidumbre de tránsito. . . . .	152
c.3) Servidumbre de acueducto. . . . .	154
c.4) Servidumbre de recibir agua . . . . .	155
d) Activa y pasiva . . . . .	156
e) Continua y discontinua . . . . .	156
f) Aparente y no aparente . . . . .	157
g) Perpetua o temporaria . . . . .	157
V. Legitimación . . . . .	157
a) Legitimados para constituir una servidumbre. . . . .	157
b) Modos de constitución . . . . .	159
b.1) Prescripción . . . . .	160
b.2) Testamento. . . . .	160

c)	Prohibición de servidumbre judicial . . . . .	161
d)	Presunción de onerosidad . . . . .	161
VI.	Modalidades . . . . .	162
VII.	Transmisibilidad . . . . .	163
VIII.	Derechos y obligaciones del titular dominante . . . . .	164
a)	Constitución de derechos personales . . . . .	164
b)	Extensión de la servidumbre . . . . .	165
c)	Ejercicio de la servidumbre . . . . .	166
d)	Mejoras necesarias . . . . .	168
e)	Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre . . . . .	170
e.1)	Obligación de no menoscabar la servidumbre . . . . .	171
e.2)	Sanción en caso de incumplimiento . . . . .	171
f)	Ejecución por acreedores . . . . .	172
g)	Comunicación al sirviente . . . . .	173
g.1)	Acción real . . . . .	174
g.2)	Acciones posesorias . . . . .	174
IX.	Derechos del titular sirviente . . . . .	176
a)	Disposición jurídica y material . . . . .	176
b)	Defensas que puede oponer el titular dominante . . . . .	177
c)	Suerte de los derechos reales constituidos . . . . .	177
d)	Alcances de la constitución y del ejercicio . . . . .	178
d.1)	El ejercicio de la servidumbre debe efectuarse del modo menos perjudicial para quien la debe soportar . . . . .	178
d.2)	Facultad del titular sirviente . . . . .	179
X.	Extinción . . . . .	180
a)	Medios generales . . . . .	180
a.1)	Renuncia o abandono . . . . .	180
a.2)	Destrucción de la cosa . . . . .	181
a.3)	Consolidación . . . . .	182
b)	Medios especiales de extinción . . . . .	183
b.1)	Extinción por falta de utilidad . . . . .	183
b.2)	Extinción por el no uso . . . . .	184
b.3)	Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición . . . . .	185
c)	Efectos de la extinción . . . . .	186

CAPÍTULO XIX  
**DERECHOS REALES DE GARANTÍA**  
(primera parte)

I. Introducción .....	187
a) Garantías .....	188
b) Finalidad de las garantías .....	192
c) Derechos reales de garantía .....	195
d) Derechos reales de garantía legislados fuera del Código Civil y Comercial .....	195
II. Convencionalidad .....	196
a) Diferencias entre causa fuente y convención .....	197
b) Derechos reales de garantía tácitos o legales .....	198
c) La hipoteca unilateral en la Ley de Obligaciones Negociables .....	200
d) Derechos reales de garantía en el acuerdo concursal .....	200
e) No son susceptibles de prescripción adquisitiva .....	201
III. Accesoriedad .....	201
IV. Créditos garantizables .....	204
a) Crédito sujeto a condición suspensiva .....	205
b) Crédito sujeto a condición resolutoria .....	206
c) Plazo suspensivo .....	206
d) Plazo resolutorio .....	207
e) Crédito eventual .....	207
V. Especialidad .....	208
a) En cuanto al objeto .....	209
b) En cuanto al crédito .....	210
b.1) Tope máximo para créditos indeterminados .....	212
b.2) Créditos indeterminados .....	215
b.3) Límite en el tiempo .....	219
b.4) Título ejecutivo .....	220
b.5) La llamada “hipoteca recargable” .....	221
c) Cláusulas de ajuste .....	222
c.1) Ley 27.271. Créditos ajustables por el índice UVIs .....	223



d)	Contratos en moneda extranjera . . . . .	225
e)	Defectos en la especialidad . . . . .	227
VI.	Indivisibilidad . . . . .	228
a)	La indivisibilidad es un carácter natural . . . . .	228
b)	Consecuencias en cuanto al crédito . . . . .	228
b.1)	Lado activo . . . . .	229
b.2)	Lado pasivo . . . . .	229
c)	Consecuencias en cuanto al objeto . . . . .	229
c.1)	Lado activo . . . . .	229
c.2)	Lado pasivo . . . . .	231
d)	Excepciones a la indivisibilidad de la hipoteca . . . . .	231
d.1)	Acuerdo de partes . . . . .	231
d.2)	Decisión judicial . . . . .	232
VII.	Extensión en cuanto al objeto . . . . .	234
a)	Extensión de la garantía . . . . .	235
a.1)	Accesorios físicamente unidos . . . . .	235
a.2)	Mejoras sobrevinientes . . . . .	236
a.3)	Rentas debidas . . . . .	237
a.4)	Extinción de cargas . . . . .	238
a.5)	Frutos . . . . .	238
b)	Casos en los que no se extiende la garantía . . . . .	239
b.1)	Accesión moral . . . . .	239
b.2)	Bienes gravados con prenda o que pertenezcan a terceros . . . . .	239
b.3)	Minas o yacimientos . . . . .	240
VIII.	Extensión en cuanto al crédito . . . . .	240
IX.	Subrogación real . . . . .	243
a)	Seguro por siniestro . . . . .	245
b)	Seguro de vida . . . . .	246
c)	Expropiación . . . . .	246
X.	Facultades del constituyente . . . . .	247
a)	Actos que puede realizar . . . . .	247
b)	Límite . . . . .	248
c)	Caso del arrendamiento . . . . .	249
d)	Medidas en caso de alteración de la garantía . . . . .	250

e) Inoponibilidad . . . . .	251
f) Realización por un tercero . . . . .	251
XI. Cláusula nula . . . . .	252
XII. Responsabilidad del propietario no deudor . . . . .	254
a) Diferencias entre constituyente no deudor y tercero adquirente . . . . .	256
b) El constituyente no deudor no es un fiador . . . . .	256
c) Cosa no registrable prendada . . . . .	257
d) Ejecución contra el propietario no deudor . . . . .	257
d.1) Previo reclamo al deudor . . . . .	258
d.2) Defensas . . . . .	259
d.3) Pago . . . . .	260
d.4) Pedir que se cite a otros propietarios . . . . .	260
d.5) Subrogación . . . . .	261
d.6) Indemnización . . . . .	262
d.7) No está previsto el abandono . . . . .	262
d.8) Derecho al remanente . . . . .	263
d.9) Prorrato de saldos en caso de haber otros acreedores . . . . .	264
d.10) Requerir garantías . . . . .	265
XIII. Rango de los derechos reales de garantía . . . . .	265
XIV. Extinción. Subasta . . . . .	266
a) Extinción de los derechos reales de garantía . . . . .	266
b) Efectos de la subasta . . . . .	267
XV. Cancelación . . . . .	268
a) Cancelación voluntaria . . . . .	270
b) Cancelación judicial . . . . .	271
c) Cancelación automática . . . . .	271

## CAPÍTULO XX

### DERECHOS REALES DE GARANTÍA

#### (segunda parte)

##### A) HIPOTECA

I. La hipoteca en el Derecho Romano . . . . .	273
---	-----

II. Concepto . . . . .	275
a) Naturaleza jurídica de la hipoteca: Derecho real . . . . .	277
b) Se constituye por contrato . . . . .	277
III. Caracteres . . . . .	277
IV. Legitimación . . . . .	278
a) Dueño . . . . .	278
b) Condominio . . . . .	279
c) Propiedad horizontal . . . . .	279
d) Conjuntos inmobiliarios . . . . .	280
e) Superficie . . . . .	280
f) Tiempo compartido y cementerios . . . . .	280
g) Usufructuario . . . . .	280
V. Hipoteca de parte indivisa . . . . .	281
VI. Forma del contrato constitutivo . . . . .	283
a) Promesa de hipoteca . . . . .	283
b) Excepciones . . . . .	285
c) Aceptación del acreedor . . . . .	285
VII. Determinación del objeto . . . . .	286
VIII. La denominada hipoteca revertida . . . . .	287
IX. Duración de la inscripción . . . . .	289
X. Extinción de la hipoteca . . . . .	290
a) Por vía de consecuencia . . . . .	290
b) Por vía principal . . . . .	290
XI. Ejecución. Convenciones . . . . .	291
XII. El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación . . . . .	292
XIII. La ejecución especial prevista en la ley 24.441 . . . . .	294
a) Introducción . . . . .	294
b) El régimen . . . . .	297
c) La intervención notarial . . . . .	308
c.1) Estado de ocupación. Intimación bajo apercibimiento . . . . .	308
c.2) Lanzamiento. Entrega de tenencia. Depósito . . . . .	309
c.3) La venta en público remate . . . . .	310
c.4) La protocolización de las actuaciones . . . . .	310
d) La transferencia de la tenencia recibida por el acreedor . . . . .	311

XIV. Letras hipotecarias . . . . .	311
a) Concepto y función . . . . .	311
b) La novación . . . . .	314
c) Oportunidad de la emisión de las letras . . . . .	315
d) Facultades del dueño . . . . .	315
e) Enunciaciones que debe contener la letra . . . . .	316
f) Intervención registral . . . . .	317
g) Transmisión de la letra hipotecaria . . . . .	317
h) Los cupones . . . . .	318
i) Mora automática. Prescripción . . . . .	319
j) Cancelación de la inscripción de la letra y de la hipoteca . . . . .	320
k) La securitización de la letra hipotecaria . . . . .	320
l) Título hábil para la ejecución . . . . .	321
XV. Hipoteca naval. Nociones . . . . .	322
XVI. Hipoteca aeronáutica. Nociones . . . . .	325

#### B) ANTICRESIS

I. Concepto. Definición legal . . . . .	327
a) Antecedentes históricos . . . . .	327
b) Definición legal . . . . .	328
c) Objeto . . . . .	329
d) Posesión . . . . .	330
II. Legitimación . . . . .	330
III. Plazo máximo . . . . .	331
IV. Derechos del acreedor . . . . .	332
a) Uso y goce . . . . .	332
b) Derecho a arrendar la cosa . . . . .	332
c) Derecho a ejecutar . . . . .	333
d) Privilegio . . . . .	333
e) ¿Derecho de retención? . . . . .	334
V. Deberes del acreedor . . . . .	334
a) Conservar la cosa . . . . .	334
b) No alterar el destino . . . . .	335
c) Rendir cuentas al deudor . . . . .	335

d) Responsabilidad . . . . .	336
e) Pago de contribuciones y cargas. . . . .	336
f) Restituir la cosa. . . . .	337
VI. Gastos . . . . .	337
a) Mejoras necesarias . . . . .	337
b) Mejoras útiles . . . . .	338
VII. Duración de la inscripción . . . . .	338

## CAPÍTULO XXI

### DERECHOS REALES DE GARANTÍA

#### (tercera parte)

#### C) PRENDA

I. Disposiciones generales . . . . .	339
a) Concepto . . . . .	339
b) Legitimación . . . . .	340
c) Objeto . . . . .	340
c.1) Cosas muebles . . . . .	341
c.2) Casos controvertidos . . . . .	341
c.3) Créditos . . . . .	343
d) Constitución. Requisitos. . . . .	343
e) Contenido del contrato . . . . .	343
f) Oponibilidad . . . . .	344
g) Importancia de la posesión . . . . .	345
g.1) Posesión de un tercero . . . . .	346
g.2) Pérdida, sustracción o entrega de la cosa . . . . .	346
g.3) Restitución voluntaria de la cosa. . . . .	348
g.4) Interrupción de la prescripción . . . . .	348
h) Prendas sucesivas . . . . .	348
i) Rango de los acreedores . . . . .	349
j) Derechos y deberes del acreedor . . . . .	351
k) Extinción del derecho real de prenda . . . . .	352
k.1) Por vía indirecta. . . . .	352

k.2) Por vía directa . . . . .	352
k.3) Efectos de la extinción . . . . .	352
II. Prenda con registro . . . . .	353
III. Prenda de cosas . . . . .	355
a) Prenda de cosa ajena . . . . .	355
b) Frutos. Prenda anticrética . . . . .	357
c) Uso y abuso . . . . .	358
d) Gastos . . . . .	360
e) Venta del bien empeñado . . . . .	361
e.1) Venta pedida por otro acreedor . . . . .	361
e.2) Restitución de la cosa. . . . .	362
f) Ejecución . . . . .	363
f.1) Ejecución judicial. . . . .	363
f.2) Venta de títulos . . . . .	364
f.3) Otras opciones . . . . .	364
f.4) Adjudicación al acreedor . . . . .	365
f.5) Carácter optativo de las alternativas . . . . .	366
f.6) Adquisición del acreedor . . . . .	367
f.7) Rendición de cuentas . . . . .	367
g) Documentos con derecho incorporado. Títulos valores . . . . .	368
IV. Prenda de créditos . . . . .	371
a) Créditos instrumentados . . . . .	372
a.1) Concurso del deudor . . . . .	374
a.2) Aplicación supletoria . . . . .	375
b) Constitución . . . . .	375
b.1) Notificación . . . . .	376
b.2) Sujetos . . . . .	376
b.3) Lugar de la notificación . . . . .	377
c) Conservación y cobranza . . . . .	377
c.1) Prestación dineraria . . . . .	378
c.2) Prestación no dineraria. . . . .	379
c.3) Opción o declaración de las partes . . . . .	379
d) Participación en contrato con prestaciones recíprocas . . . . .	380
e) Extinción de la prenda pero no del crédito . . . . .	381

## CAPÍTULO XXII

### DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y DE LA TENENCIA. ACCIONES POSESORIAS

I. La protección posesoria en general. . . . .	383
a) Antecedentes históricos. . . . .	385
b) Fundamentos . . . . .	389
c) Concepto y finalidad . . . . .	392
d) Concepto de turbación. . . . .	393
d.1) “Actos materiales” . . . . .	394
d.2) “Producidos o de inminente producción” . . . . .	395
d.3) “Ejecutados con intención de tomar la posesión” . . . . .	395
d.4) “Contra la voluntad del poseedor o tenedor” . . . . .	396
d.5) “De los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor” . . . . .	397
d.6) Total o parcial . . . . .	397
e) Concepto de desapoderamiento . . . . .	398
f) Variante. Realización de una obra . . . . .	398
f.1) Obra nueva como despojo . . . . .	399
f.2) Obra nueva como turbación. . . . .	400
g) Acción de daños y perjuicios . . . . .	401
h) Prescripción. . . . .	402
i) Objeto . . . . .	402
II. Defensas en el Derecho positivo. . . . .	402
a) El Código Civil y Comercial. . . . .	402
b) El Código Procesal . . . . .	403
c) El Código Penal. . . . .	403
III. Las vías legales para adquirir la posesión. . . . .	404
a) El artículo 2239 . . . . .	404
a.1) Prohibición de la justicia por mano propia . . . . .	405
a.2) Derecho a la posesión, derecho de poseer y derechos derivados de la posesión . . . . .	405
a.3) El título válido . . . . .	406

b)	El interdicto de adquirir .....	407
c)	El Proyecto de Código de 1998 .....	409
IV.	Naturaleza jurídica de las acciones posesorias .....	410
V.	Defensa extrajudicial .....	411
a)	Legitimación activa .....	412
b)	Legitimación pasiva .....	412
c)	Tipo de ataque .....	413
d)	Casos en que los auxilios de la autoridad judicial o policial llegarían demasiado tarde .....	413
e)	No debe mediar intervalo de tiempo entre el ataque y la defensa .....	413
f)	No se deben exceder los límites de la propia defensa .....	414
g)	Inexistencia de responsabilidad .....	414
h)	Incumplimiento de los requisitos .....	415
VI.	Acción de despojo .....	415
a)	Legitimación activa .....	416
a.1)	Coposesión .....	417
a.1.1)	Demanda contra un tercero .....	417
a.1.2)	Demanda contra otro coposeedor .....	417
a.2)	Tenedor .....	418
b)	Legitimación pasiva .....	419
c)	Requisitos .....	420
d)	Sentencia .....	420
e)	Interdicto de recobrar .....	422
e.1)	Requisitos para intentarlo .....	422
e.2)	Legitimación activa y pasiva .....	423
e.3)	Prueba .....	424
e.4)	Medida precautoria .....	425
e.5)	Sentencia .....	426
e.6)	Caducidad .....	426
e.7)	Trámite y competencia .....	426
VII.	Acción posesoria de mantener .....	426
a)	Legitimación activa .....	427
b)	Legitimación pasiva .....	427



c) Requisitos . . . . .	428
d) Sentencia . . . . .	428
e) Prescripción . . . . .	429
f) Interdicto de mantener . . . . .	429
f.1) Requisitos para intentarlo . . . . .	429
f.2) Legitimación activa y pasiva . . . . .	430
f.3) Prueba . . . . .	430
f.4) Trámite . . . . .	430
f.5) Caducidad . . . . .	430
g) Interdicto de obra nueva . . . . .	430
VIII. Procedimiento judicial . . . . .	433
a) Trámite . . . . .	433
b) Prueba . . . . .	433
b.1) Caso de duda . . . . .	435
c) Conversión . . . . .	436
c.1) Denominación incorrecta . . . . .	437
d) Efectos de la sentencia . . . . .	437
IX. Daño temido . . . . .	438

## CAPÍTULO XXIII

### ACCIONES REALES

#### A) DISPOSICIONES GENERALES

I. Concepto . . . . .	443
a) Método del Código . . . . .	446
b) Imprescriptibilidad . . . . .	447
II. Enumeración . . . . .	447
a) Enumeradas en el capítulo dedicado a las acciones reales . . . . .	447
b) ¿Otras acciones reales? . . . . .	448
III. Finalidad de las acciones reales. Ámbito. Lesión que las habilita . . . . .	449
a) Acción reivindicatoria . . . . .	450
a.1) Ámbito . . . . .	450

b)	Acción negatoria. Concepto . . . . .	452
b.1)	Ámbito . . . . .	452
b.2)	Su ejercicio por el acreedor hipotecario . . . . .	453
b.3)	El <i>iura novit curia</i> y la acción negatoria . . . . .	453
b.4)	Derechos reales sobre cosas muebles . . . . .	454
c)	Acción confesoria. Ámbito . . . . .	454
c.1)	Efectos de la acción confesoria . . . . .	455
IV.	Demanda y sentencia . . . . .	455
V.	Daño . . . . .	456
VI.	Legitimación activa. . . . .	458
a)	Titulares de derechos reales . . . . .	458
b)	Cesionario . . . . .	458
c)	Comprador al que no se le hizo la tradición . . . . .	458
d)	Reivindicación por quien adquirió el derecho real por usucapión . . . . .	460
e)	Acreedor hipotecario. . . . .	460
f)	Heredero . . . . .	461
g)	Legatario . . . . .	461
h)	Cotitulares. Cosa juzgada . . . . .	462
h.1)	Contra otro cotitular. . . . .	462
h.2)	Contra un tercero . . . . .	463
h.3)	Coacreedores hipotecarios . . . . .	463
h.4)	Acción negatoria. Posibilidad de ejercicio por el cotitular . . . . .	464
h.5)	Acción confesoria. Inmueble en condominio . . . . .	464
h.6)	Cosa juzgada . . . . .	464

#### B) ACCIÓN REIVINDICATORIA

I.	Objeto . . . . .	465
a)	Cosas . . . . .	465
b)	Universalidades . . . . .	468
b.1)	Universalidad de derecho. . . . .	468
b.2)	Universalidad de hecho . . . . .	468
c)	Objetos no reivindicables . . . . .	470
c.1)	Objetos inmateriales. . . . .	470

c.2) Cosas indeterminables o fungibles .....	470
c.3) Cosas futuras .....	471
c.4) Accesorios .....	471
c.5) Título valor.....	472
c.6) Los derechos intelectuales.....	472
II. Legitimación pasiva .....	473
a) Poseedor .....	473
b) Tenedor .....	474
b.1) Tenedor que posee a nombre de un tercero .....	474
b.2) Tenedor que posee a nombre del reivindicante .....	475
b.3) Demandado que deja de poseer .....	476
c) Reivindicación de automotor hurtado o robado .....	476
III. Prueba en el juicio de reivindicación .....	477
a) Carga de la prueba.....	478
b) Distinta situación de los particulares y el Estado .....	478
IV. Prueba cuando se reivindican inmuebles .....	479
a) Ambos títulos emanan del mismo autor .....	479
b) Los títulos emanan de distintos autores .....	481
c) El demandado no presenta título.....	481
d) Importancia de la fecha del título .....	483
e) Usucapión .....	485
V. Prueba en la reivindicación de muebles registrables .....	485
a) Demandado de mala fe .....	486
b) Prueba .....	486
c) Autor común .....	487
d) Autores distintos .....	487
e) Usucapión .....	488
VI. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables .....	488
a) Ámbito de aplicación .....	488
b) Antecesor común.....	489
c) Antecesores distintos.....	489
d) Otras pruebas.....	490
e) Acreedor frustrado .....	490

VII. Derecho a reembolso . . . . .	490
a) Reivindicación de cosas no registrables robadas o perdidas y reembolso al demandado . . . . .	491
b) Supuestos en los que procede el reembolso . . . . .	492
c) Contenido del reembolso . . . . .	493
d) Situación del que vende la cosa robada o perdida junto a otras semejantes . . . . .	493
e) Sucesor de quien tiene derecho al reembolso . . . . .	494
f) Cosas muebles registrables . . . . .	494
VIII. Límites de la acción reivindicatoria respecto de cosas muebles no registrables . . . . .	496
a) Reclamo del saldo insoluto . . . . .	497
b) Exclusión de las cosas hurtadas, robadas o perdidas . . . . .	498
c) Otros casos de reivindicación . . . . .	498
d) Muebles de la vivienda familiar . . . . .	498
e) Títulos valores . . . . .	499
IX. Límites en materia de cosas registrables . . . . .	499
a) El principio . . . . .	499
b) Efectos respecto de terceros en cosas registrables . . . . .	501
b.1) El tercero debe adquirir de quien está legitimado para transmitir de acuerdo a los asientos registrales . . . . .	502
b.2) El tercero debe desconocer la inexactitud del Registro . . . . .	503
b.3) El tercero debe actuar con diligencia (estudio de títulos) . . . . .	505
b.4) Cosas muebles registrables . . . . .	507
c) Los actos <i>a non domino</i> . . . . .	508
d) Reivindicación contra el adquirente en virtud del acto nulo . . . . .	509
X. Medidas cautelares . . . . .	511
a) Medidas preliminares . . . . .	511
b) Medidas precautorias . . . . .	511
XI. Sentencia . . . . .	512

### C) ACCIÓN NEGATORIA

I. Concepto . . . . .	513
II. Legitimación pasiva . . . . .	514
III. Objeto . . . . .	516
IV. Prueba . . . . .	516
V. La protección del ambiente . . . . .	517

### D) ACCIÓN CONFESORIA

I. Concepto . . . . .	517
II. Legitimación pasiva . . . . .	517
III. Prueba . . . . .	518

### E) ACCIÓN DE DESLINDE

I. Concepto. Naturaleza jurídica. . . . .	519
a) Diferencias con el Código derogado. . . . .	521
b) Incertidumbre sobre el límite . . . . .	521
c) Presupuestos para el ejercicio de la acción de deslinde . . . . .	522
d) Imprescriptibilidad . . . . .	523
II. Legitimación activa y pasiva . . . . .	523
a) Legitimación activa . . . . .	523
b) Legitimación pasiva . . . . .	524
c) La acción de deslinde contra el Estado. Distintos supuestos . . . . .	524
d) Deslinde contractual . . . . .	525
III. Prueba y sentencia. . . . .	525
a) La carga de la prueba . . . . .	525
b) Deslinde judicial . . . . .	526
c) Facultades del juez . . . . .	527

### F) RELACIONES ENTRE EL PETITORIO Y EL POSESORIO

I. Prohibición de acumular . . . . .	527
II. Separación entre el posesorio y el petitorio. Independencia de las acciones . . . . .	528
III. Prueba . . . . .	529

IV. Suspensión de la acción real. . . . .	530
V. Cumplimiento previo de condenas. . . . .	531
a) Cumplimiento de la condena para comenzar el juicio petitorio . . . . .	531
b) El requisito rige también para el actor vencido en el posesorio . . . . .	532
VI. Acciones por un mismo hecho . . . . .	532
a) Opción entre acciones posesorias y acciones reales. . . . .	532
b) Opción por la acción posesoria. . . . .	533
c) Opción por la acción petitoria. . . . .	534
d) Inconstitucionalidad del artículo 623 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación . . . . .	536
VII. Acciones por distintos hechos . . . . .	537
a) Situación del actor que optó por el petitorio. . . . .	537
b) Situación del demandado en el petitorio. . . . .	538
VIII. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos . . . . .	538
IX. Hechos posteriores . . . . .	539

## CAPÍTULO XXIV

### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

I. Antecedentes históricos . . . . .	541
II. Introducción . . . . .	543
III. Concepto. Fundamentos . . . . .	544
IV. Diferencia con la prescripción liberatoria . . . . .	547
a) Distintas posturas . . . . .	547
b) Tratamiento de la cuestión en distintos cuerpos normativos . . . . .	548
c) Metodología del Código Civil y Comercial . . . . .	548
d) Balance . . . . .	549
V. Modo originario . . . . .	550
VI. Elementos . . . . .	552
a) La posesión . . . . .	552
a.1) El <i>animus</i> . Alcances. . . . .	554

a.2) Posesión ostensible . . . . .	555
a.3) Posesión continua . . . . .	557
a.4) Posesión ininterrumpida . . . . .	557
b) El tiempo. . . . .	558
b.1) Plazos . . . . .	558
b.2) Inicio del cómputo. . . . .	559
b.3) Cómputo del tiempo . . . . .	561
c) Unión de posesiones . . . . .	562
c.1) Caso de sucesión universal . . . . .	562
c.2) Sucesión particular. Unión de posesiones . . . . .	563
c.3) Requisitos de la unión de posesiones . . . . .	565
VII. Sujetos. . . . .	566
a) ¿Quiénes pueden invocar la prescripción? . . . . .	566
a.1) Las personas humanas . . . . .	566
a.2) Las personas jurídicas . . . . .	567
a.3) El Estado . . . . .	568
a.4) La Iglesia . . . . .	570
b) ¿Contra quiénes se puede prescribir? . . . . .	571
b.1) Las personas humanas . . . . .	571
b.2) Las personas jurídicas . . . . .	572
b.3) El Estado . . . . .	572
b.4) La Iglesia . . . . .	572
VIII. Objeto . . . . .	573
a) Partes comunes en propiedad horizontal . . . . .	575
b) Partes de una cosa . . . . .	576
c) Bienes de incidencia colectiva . . . . .	576
d) El caso de las islas. . . . .	576
IX. Renuncia . . . . .	578
X. Suspensión . . . . .	581
a) Concepto. Efectos . . . . .	581
b) ¿Quiénes pueden invocar la suspensión? . . . . .	582
c) Interpelación fehaciente . . . . .	583
d) Mediación . . . . .	584
e) Menores y demás incapaces . . . . .	585
f) Matrimonio . . . . .	588

g) Unión convivencial . . . . .	590
h) Cosas comprendidas en una sucesión . . . . .	590
i) Padres, tutores y curadores . . . . .	591
j) Administradores . . . . .	592
XI. Dispensa . . . . .	593
XII. Interrupción. . . . .	594
a) Interrupción por petición judicial contra el poseedor . . . . .	595
a.1) Recaudos para la procedencia . . . . .	595
a.2) Efectos . . . . .	600
a.3) Supuestos en los que cesan los efectos de la interrupción . . . . .	601
a.4) No es necesaria la notificación de la demanda interruptiva . . . . .	602
a.5) Demanda presentada en las dos primeras horas del primer día hábil subsiguiente al vencimiento del término de prescripción . . . . .	603
a.6) Mera contestación de demanda . . . . .	604
b) Interrupción por reconocimiento . . . . .	604
c) Interrupción por solicitud de arbitraje . . . . .	605
d) Alcance subjetivo . . . . .	607
XIII. Prescripción breve . . . . .	607
a) Justo título . . . . .	608
b) Buena fe . . . . .	611
c) Tiempo . . . . .	612
d) Situación del sucesor singular del adquirente con justo título. . . . .	613
e) Situación del subadquirente de cosa mueble con título gratuito. . . . .	614
f) Formas de hacer valer la prescripción breve . . . . .	615
g) Efectos de la sentencia . . . . .	615
h) Derechos reales susceptibles de prescripción breve. . . . .	616
XIV. Prescripción larga . . . . .	617
a) Requisitos . . . . .	617
b) Caso especial para cosas muebles registrables no inscriptas. . . . .	619



c)	Vías procesales para hacer valer la prescripción . . . . .	620
c.1)	Por vía de excepción . . . . .	620
c.2)	Oportunidad procesal para oponerla . . . . .	621
c.3)	Por vía de acción . . . . .	624
c.4)	Medida cautelar . . . . .	625
d)	Ley 14.159 . . . . .	626
d.1)	Requisitos generales de la demanda . . . . .	626
d.2)	Prueba . . . . .	628
e)	Efectos de la sentencia . . . . .	630
e.1)	Efectos de la sentencia respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario . . . . .	633
e.2)	Efectos respecto de los frutos . . . . .	634
f)	Efectos del fallo cuando la prescripción se hizo valer por vía de excepción . . . . .	635
g)	La prescripción y los derechos reales de disfrute . . . . .	638
h)	La prescripción como freno a la acción de reducción . . . . .	639
XV.	La ley de regularización del dominio . . . . .	645
a)	Objetivo de la ley . . . . .	645
b)	Beneficiarios . . . . .	647
c)	El inmueble . . . . .	648
d)	El procedimiento para acogerse a los beneficios de la ley 24.374 . . . . .	649
e)	La escritura de relación . . . . .	651
f)	Efectos de la inscripción . . . . .	652
g)	Críticas que merece la ley 24.374 . . . . .	655

## CAPÍTULO XXV

### PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA

I.	Introducción . . . . .	659
II.	Distintos sistemas . . . . .	660
a)	De la transcripción . . . . .	660
b)	De los libros territoriales . . . . .	660
c)	Sistema Torrens . . . . .	660

d) Sistema alemán . . . . .	661
e) Sistema francés . . . . .	662
f) España . . . . .	662
g) Otras clasificaciones . . . . .	663
III. Antecedentes argentinos . . . . .	663
IV. Proyectos de reforma de la publicidad inmobiliaria. . . . .	664
V. Sistema actual . . . . .	666
a) Registro de documentos . . . . .	668
b) No convalidante impuro . . . . .	669
c) Otras características . . . . .	670
d) El folio real . . . . .	671
e) Inscripción facultativa. . . . .	671
f) Formas de publicidad . . . . .	671
VI. Principios registrales. . . . .	673
a) Rogación . . . . .	674
b) Principio de especialidad . . . . .	676
b.1) Matriculación . . . . .	678
b.2) Especialidad del objeto . . . . .	681
b.3) Especialidad de los sujetos . . . . .	681
b.4) Especialidad del título causal . . . . .	682
c) Principio de legalidad . . . . .	682
d) Principio de prioridad . . . . .	684
e) Tracto sucesivo . . . . .	686
e.1) Continuidad registral . . . . .	688
e.2) Excepciones previstas para el principio de tracto sucesivo. Tracto abreviado . . . . .	689
f) Principio de exactitud, legitimación y fe pública registral . . . . .	693
f.1) Consecuencias . . . . .	696
g) Principio de publicidad . . . . .	699
VII. Documentos registrables. . . . .	699
a) Títulos . . . . .	700
b) Medidas cautelares . . . . .	700
c) Leyes especiales . . . . .	701

d) Requisitos que deben reunir los documentos . . . . .	702
e) El caso del boleto de compraventa . . . . .	703
VIII. No convalidación . . . . .	705
IX. Plazo general de presentación.	
Retroprioridad. Certificados. . . . .	706
a) Plazo para inscribir una escritura pública. . . . .	706
b) Retroprioridad. . . . .	707
c) Bloqueo o cierre registral . . . . .	711
d) Escrituras simultáneas. . . . .	712
e) ¿Puede cederse? . . . . .	712
f) Medida de no innovar que pretende impedir la registración . . . . .	713
g) Afectación de la vivienda . . . . .	714
X. Calificación registral. . . . .	716
a) Límites de la función calificadora . . . . .	717
b) Resultado de la calificación . . . . .	719
c) Extensión y límites de la función calificadora . . . . .	720
d) El asentimiento conyugal y la calificación registral. . . . .	723
e) Estado civil del acreedor hipotecario . . . . .	725
f) Resoluciones judiciales. . . . .	725
g) Recursos registrales . . . . .	726
XI. Inscripciones y anotaciones provisionales y preventivas . . . . .	727
a) Inscripción o anotación provisional . . . . .	727
b) Inscripciones y anotaciones preventivas. . . . .	729
c) Diferencia entre inscripción provisional y condicionada . . . . .	730
XII. Anotación de las modalidades del negocio . . . . .	731
XIII. Prioridad. Pactos sobre rango . . . . .	732
a) Forma de la asignación de la prioridad. . . . .	732
b) El rango y la autonomía de la voluntad: pactos sobre rango . . . . .	734
b.1) Permuta de rango. . . . .	736
b.2) Posposición de rango. . . . .	737
b.3) Reserva de rango . . . . .	737

b.4) Rango compartido . . . . .	738
b.5) La postergación. . . . .	739
b.6) Forma . . . . .	739
XIV. Anotaciones personales. . . . .	740
a) Secciones del Registro . . . . .	741
b) Crítica a lo previsto en el inciso b, del artículo 30. . . . .	742
c) Inhibición . . . . .	742
d) Otras registraciones personales. . . . .	743
e) Anotaciones personales con reflejo en el folio real . . . . .	745
f) Principio de especialidad en cuanto al sujeto . . . . .	746
g) Anotación provisoria. . . . .	747
XV. Rectificación de asientos. . . . .	747
a) Distintas clases de inexactitud . . . . .	747
b) Rectificación de la inexactitud . . . . .	751
c) Cuestión de la legitimación . . . . .	754
XVI. Cancelación de las inscripciones. . . . .	755
a) Necesidad de rogación y consentimiento. Cancelación implícita y expresa. . . . .	756
b) Cancelación total y parcial . . . . .	759
XVII. Caducidad de las inscripciones . . . . .	761
a) Caducidad de inscripciones y anotaciones . . . . .	761
b) El caso de la anotación de litis . . . . .	763
c) Caducidades especiales no incluidas en la enumeración . . . . .	764
XVIII. Catastro . . . . .	765
a) Introducción . . . . .	765
b) Policía inmobiliaria catastral . . . . .	768
c) Concepto técnico legal de parcela . . . . .	769
d) La certificación catastral. . . . .	770
e) Valuación parcelaria . . . . .	772
f) Consejo Federal del Catastro . . . . .	772
g) Conjuntos inmobiliarios en la Provincia de Buenos Aires . . . . .	772

## CAPÍTULO XXVI

### PRIVILEGIOS

I. Antecedentes históricos .....	775
II. Concepto .....	777
a) Legislador competente .....	778
b) Preferencia y privilegio .....	778
III. Método del Código .....	778
IV. Fundamento .....	779
V. Naturaleza jurídica .....	780
VI. Clasificación .....	781
a) Generales y especiales .....	781
b) Asiento del privilegio .....	782
c) Cosas inembargables .....	783
d) Ámbito de aplicación del Código .....	784
VII. Caracteres .....	785
a) Origen legal .....	785
b) Accesorio .....	786
c) Excepcional .....	786
d) Indivisible .....	787
e) Renunciable .....	788
f) Objetividad .....	788
VIII. Extensión y cómputo .....	789
a) Extensión .....	789
b) Cómputo .....	789
IX. Subrogación real .....	790
X. Privilegios especiales .....	790
a) Enumeración .....	790
b) Extensión .....	792
c) Conflicto entre los acreedores con privilegio especial .....	792
XI. Extinción .....	793
a) Causas directas .....	793
b) Vía indirecta .....	794

CAPÍTULO XXVII  
**DERECHO DE RETENCIÓN**

I. Concepto . . . . .	795
a) Fundamento. . . . .	796
b) Diferencias con la suspensión de cumplimiento. . . . .	797
c) Quiebra del acreedor de la restitución . . . . .	798
II. Naturaleza jurídica . . . . .	798
III. Caracteres . . . . .	800
a) Accesorio . . . . .	800
b) Facultativo. . . . .	800
c) No subsidiario . . . . .	800
d) Indivisible . . . . .	801
e) Transmisible . . . . .	801
f) Sustituible . . . . .	801
g) Actúa principalmente como excepción. . . . .	802
IV. Requisitos . . . . .	802
a) Relación de poder con la cosa. . . . .	802
b) Acreedor de una obligación cierta y exigible. . . . .	803
c) Conexidad entre el crédito y la cosa. . . . .	803
d) Modo de obtención de la cosa . . . . .	804
V. Objeto . . . . .	804
VI. Ejercicio . . . . .	806
VII. Atribuciones del retenedor . . . . .	808
a) Acciones . . . . .	808
a.1) Acciones respecto del crédito . . . . .	808
a.2) Acciones posesorias. . . . .	809
b) Cobrar un canon . . . . .	809
c) Percibir los frutos naturales . . . . .	809
VIII. Obligaciones del retenedor. . . . .	810
a) No usar la cosa . . . . .	810
b) Conservar la cosa y efectuar las mejoras necesarias . . . . .	811
c) Restituir la cosa. . . . .	811
d) Rendir cuentas. . . . .	812

IX. Efectos . . . . .	812
a) Facultades del deudor . . . . .	812
b) Facultades de otros acreedores . . . . .	813
c) Interrupción de la prescripción . . . . .	814
X. Extinción . . . . .	814
a) Extinción del crédito garantizado . . . . .	814
b) Pérdida total de la cosa retenida . . . . .	815
c) Renuncia . . . . .	815
d) Entrega o abandono voluntario de la cosa . . . . .	815
e) Confusión de las calidades de retenedor y propietario de la cosa . . . . .	815
f) Causas imputables al retenedor . . . . .	816
g) Otras causas . . . . .	816