

# Índice general

Introducción .....	23
<b>Capítulo I</b>	
<b>Alcances de las nuevas disposiciones generales</b>	
§ 1. Nuevos ejes sobre el concepto de derecho real .....	29
a) Conceptos antecedentes .....	29
— Principio de libertad .....	31
b) El Código Civil y Comercial .....	31
1. La teoría general de los derechos reales .....	31
2. Concepto de derecho real .....	32
3. <i>Ius persequendi</i> y <i>preferendi</i> .....	33
4. Estructura .....	34
5. Las limitaciones .....	34
6. Enumeración de los derechos reales .....	36
§ 2. Nuevos ejes sobre los objetos posibles .....	37
a) Conceptos antecedentes .....	37
1. Publicidad de los derechos reales .....	41
2. Posesión y actos posesorios .....	44
b) El Código Civil y Comercial .....	45
1. Fuera de la concepción patrimonialista .....	45
2. Cosas y bienes .....	45
3. Bienes con relación a las personas .....	47
4. Marco del abuso de derecho .....	48
5. Extensión del objeto .....	49
6. Clasificaciones de derechos reales .....	49
7. La contracara de la oponibilidad .....	53
§ 3. Proyección en materia de derechos participados .....	55
— Algunas notas de los regímenes coparticipados. Características sobresalientes ..	56
1. Conjuntos inmobiliarios (arts. 2073 a 2086) .....	56
2. Tiempo compartido (arts. 2087 a 2102) .....	57
3. Cementerios privados (arts. 2103 a 2113) .....	57

§ 4. Nuevos perfiles en materia de transmisión de derechos reales .....	58
a) Conceptos antecedentes .....	58
1. Títulos de propiedad .....	58
2. Sobre el título y el modo suficiente .....	59
3. La tradición .....	61
4. La tradición de cosas inmuebles .....	61
5. La tradición para cosas muebles .....	62
6. La tradición para la adquisición de derechos reales que se ejercen por la posesión .....	62
7. Convalidación .....	63
b) El Código Civil y Comercial .....	63
1. Una consideración preliminar de carácter sustancial .....	63
2. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad .....	64
3. Teoría del título y el modo .....	65
4. <i>Traditio brevi manu. Constituto posesorio</i> .....	67
5. El primer uso como acto traditivo .....	68
6. La transmisión por causa de muerte .....	69
7. Convalidación en el CCCN .....	69
§ 5. Marco para las adquisiciones legales de derechos reales .....	69
a) Presentación .....	69
b) Los casos contemplados por el Código Civil y Comercial .....	71
1. Supuestos del art. 1894 .....	71
2. Supuesto del art. 1895 .....	72
§ 6. De la prescripción adquisitiva en el Código Civil y Comercial .....	73
a) Sobre cómo ha sido regulada la prescripción adquisitiva en el Código Civil y Comercial .....	74
b) De la suspensión de la prescripción .....	74
c) De la interrupción de la prescripción .....	75
d) Dispensa de la prescripción cumplida .....	76
e) Cláusula transitoria relativa a los plazos habidos .....	76
f) Sobre los derechos reales susceptibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva .....	77
g) Una polémica abierta .....	77
h) Los efectos de la sentencia de prescripción adquisitiva .....	77
i) Una precisión mayor en torno a la oponibilidad .....	78
j) Prescripción adquisitiva breve o corta .....	79
k) Contra quién se dirige la prescripción breve .....	79
l) Concepto de justo título .....	80
m) La buena fe como presupuesto autónomo de la prescripción breve .....	80
n) Plazos de la prescripción breve .....	80
ñ) Prescripción adquisitiva larga .....	81
o) Requisitos de la posesión .....	81
p) Acceso de posesiones en el Código Civil y Comercial .....	82
q) Normas procesales aplicables a la sentencia de prescripción adquisitiva .....	82
§ 7. Impactos en materia de universalidades de hecho .....	83
a) Conceptos antecedentes .....	83
1. Universalidades de hecho y de derecho. Noción de patrimonio .....	83
2. Posesión de una universalidad de hecho y de derecho .....	85

b) El Código Civil y Comercial .....	86
1. La regulación propuesta en el antecedente Proyecto de 1998 .....	86
2. La relación de poder sobre universalidad de hecho .....	86
§ 8. Obligaciones, deberes y derechos en materia de relaciones de poder .....	87
a) Conceptos antecedentes .....	87
1. El sujeto indeterminado .....	87
2. Una cuestión de términos .....	88
3. Algunos casos en el Código Civil .....	88
4. Reenvío a las restricciones y límites al dominio .....	89
b) El Código Civil y Comercial .....	89
1. El orden propuesto por el CCCN sobre las obligaciones inherentes a la posesión .....	89
2. Obligaciones reales para poseedores y tenedores .....	89
3. La remisión a las limitaciones del dominio .....	90
4. El deber de restituir .....	90
5. Deber respecto de las medidas judiciales .....	91
6. Responsabilidad del sucesor particular de una obligación inherente a la posesión .....	91
§ 9. El abandono .....	92
a) El abandono como modo de extinción de los derechos reales .....	92
b) Conceptos antecedentes .....	92
1. El abandono en el Código Civil .....	92
2. Abandono de la parte indivisa .....	93
c) El Código Civil y Comercial .....	94
— El abandono a favor de determinadas personas .....	94

**Capítulo II**

**La presentación de los derechos reales**

§ 10. Necesidad de disposiciones generales .....	95
--	----

**Capítulo III**

**Dominio**

§ 11. Impacto sobre sus caracteres .....	97
a) Conceptos antecedentes .....	97
1. Concepto de dominio .....	97
2. Propiedad y dominio .....	97
3. Clasificación de dominio .....	98
4. Ejercicio regular .....	98
5. Dominio imperfecto .....	98
6. Carácter exclusivo .....	99
7. Facultad de exclusión .....	100
8. Extensión del dominio .....	100
b) El Código Civil y Comercial .....	101
1. Generalidades .....	101
2. Ejercicio regular .....	101

3. Presunción de perfección .....	102
4. Clasificación del dominio según sus caracteres .....	102
5. Carga de la prueba .....	104
6. Facultad de exclusión .....	104
7. La extensión del dominio según el art. 1945 .....	104
§ 12. Estructura funcional y temporal .....	105
a) Explicación de este tópico .....	105
b) Conceptos antecedentes .....	105
1. Dominio fiduciario y revocable .....	105
2. Regulación específica del dominio fiduciario .....	106
3. Regulación específica del dominio revocable .....	109
4. Revocación del dominio .....	110
5. Facultades del titular del dominio revocable .....	111
6. Efectos de la resolución con relación a las cosas muebles .....	111
c) El Código Civil y Comercial .....	111
1. Supuestos de dominio revocable .....	112
2. Facultades del dueño de dominio revocable .....	113
3. Efectos de la revocación .....	114
4. La cuestión de la cosa registrable o no en el marco del dominio revocable .....	114
5. Readquisición del dominio .....	115
6. Una particularidad con motivo del derecho real de superficie .....	115
7. La suerte del dominio fiduciario .....	115
I. Consideraciones generales .....	116
II. Características del contrato de fideicomiso .....	116
III. Definición del dominio fiduciario .....	118
§ 13. Invasión del inmueble colindante .....	118
a) Conceptos antecedentes .....	118
b) El Código Civil y Comercial .....	120
1. Preliminar .....	120
2. Los antecedentes .....	120
3. Régimen impuesto .....	121
4. Variantes .....	121
I. Invasor de buena fe .....	121
II. Indemnización por la franja del predio perdida .....	122
III. Invasor de mala fe .....	122
IV. Opción de su adquisición total .....	122
V. Demolición de lo construido .....	123

## Capítulo IV

### Condominio

§ 14. Proyección de sus disposiciones generales .....	125
§ 15. Nueva dinámica del condominio sin indivisión forzosa .....	126
a) Conceptos antecedentes .....	126
1. Destino de la cosa .....	126
2. Posibilidad del uso alternado, exclusivo y excluyente .....	127
3. La inoponibilidad como efecto .....	127
4. La renuncia del condómino a su parte acrece a los otros condóminos .....	127

b) El Código Civil y Comercial .....	128
1. Se excluye del <i>ius prohibendi</i> la posibilidad de hacer mejoras .....	128
2. La citación a deliberar .....	129
§ 16. Ajuste conceptual en materia de medianería .....	129
a) El derecho de cerramiento .....	130
1. Antecedentes conceptuales .....	130
2. El Código Civil y Comercial .....	131
— El cerramiento forzoso de inmuebles urbanos .....	131
b) Condiciones que debe cumplir la pared de cerramiento .....	132
1. Conceptos antecedentes .....	132
2. El Código Civil y Comercial .....	132
c) Régimen probatorio en materia de medianería .....	133

## Capítulo V

### Propiedad horizontal

§ 17. Nuevo perfil de su objeto .....	135
a) Constitución .....	136
b) La unidad funcional .....	137
c) Cosas comunes .....	138
d) Unidades complementarias .....	140
§ 18. Consolidación de la persona jurídica .....	140
— Persona jurídica privada y sus consecuencias .....	140
§ 19. Organos y administración .....	142
a) Asambleas .....	142
b) Asamblea judicial .....	145
c) El consejo de propietarios .....	145
d) El administrador .....	146
§ 20. Dinámica de las expensas .....	146
a) Los nuevos obligados al pago de las expensas .....	148
b) Régimen de defensas ante el pago de las expensas .....	150
c) Eximición de pagar expensas .....	151
§ 21. Prehorizontalidad y seguro .....	151

## Capítulo VI

### Conjuntos inmobiliarios

§ 22. Regulaciones posibles .....	155
§ 23. Cosas comunes y privativas .....	161
§ 24. Contenidos reglamentarios consolidados .....	163

## Capítulo VII

### Tiempo compartido

§ 25. Regulaciones posibles. Características .....	169
--	-----

§ 26. Los bienes que integran el tiempo compartido .....	171
§ 27. La afectación .....	171
a) Noción .....	171
b) Contenido .....	172
c) Legitimados .....	172
d) Inscripción .....	173
e) Efectos .....	173
§ 28. Los sujetos que intervienen en el sistema .....	174
a) El propietario .....	174
b) El emprendedor .....	174
c) El comercializador .....	175
d) Los usuarios .....	175
e) El administrador .....	176
§ 29. Perfiles del derecho consumeril .....	178
§ 30. La extinción del tiempo compartido .....	178

## Capítulo VIII

### Cementerios privados

§ 31. Objeto .....	181
§ 32. La cuestión administrativa .....	181
§ 33. Perspectivas funcionales .....	182
a) La afectación .....	182
b) El reglamento de administración y uso .....	182
c) El administrador del cementerio privado .....	183
d) El titular del derecho real de sepultura .....	184
e) La inembargabilidad de las parcelas .....	186
f) Perfiles del derecho consumeril .....	186

## Capítulo IX

### Superficie

§ 34. Objeto .....	189
a) Noción .....	189
b) Derecho sobre cosa propia o ajena .....	190
c) Derecho sobre la totalidad o sobre una parte determinada de un inmueble .....	191
d) Sobre la importancia del título .....	191
e) Sobre los legitimados para constituirlo .....	192
f) Sobre la transmisibilidad del derecho de superficie .....	192
§ 35. Confluencia de derechos .....	193
a) Sobre la existencia de dos propiedades .....	193
b) Temporalidad del derecho del superficiario .....	194
c) Sobre las facultades del superficiario .....	194
d) Sobre las facultades del propietario .....	195
e) Sobre la extinción del derecho de superficie .....	195
§ 36. Ejecución por deudas .....	196

Capítulo X

**Derechos reales de goce o disfrute**

§ 37. Conceptos comunes .....	199
-------------------------------	-----

Capítulo XI

**Usufructo**

§ 38. Marco de su transmisión .....	201
a) Lineamientos de las modificaciones .....	201
b) La cuestión de la «sustancia» .....	201
c) Sobre lo que puede ser objeto del usufructo .....	202
d) Derecho «intuitu personae» .....	202
e) Sobre la transmisión .....	202
f) Garantías en caso de transmisión del usufructo .....	204
§ 39. Ejecución por deudas .....	205

Capítulo XII

**Uso y habitación**

§ 40. Precisiones en torno a su función .....	207
a) Uso .....	207
b) Habitación .....	208
§ 41. Inembargabilidad .....	209

Capítulo XIII

**Derechos reales de garantía**

§ 42. Las disposiciones comunes en materia de caracteres .....	211
§ 43. Márgenes causales .....	211
a) Convencionalidad .....	211
b) Accesoriedad .....	212
c) Especialidad en cuanto al objeto .....	213
d) Especialidad en cuanto al crédito .....	214
e) Defectos en la especialidad .....	215
f) Indivisibilidad .....	215
§ 44. Márgenes privilegiados .....	216
§ 45. Las facultades del constituyente .....	218
§ 46. Ejecuciones propias y ajenas .....	221
a) Ejecución promovida por un tercero .....	222
b) Ejecución seguida contra el tercero constituyente de la hipoteca .....	222
c) Regulación convencional de aspectos de la ejecución. Los pactos permitidos .....	227
d) Regulación convencional de aspectos de la ejecución. Los pactos prohibidos .....	227

**Capítulo XIV****Hipoteca**

§ 47. Definición legal y objeto de la hipoteca .....	229
§ 48. Sobre la legitimación para constituir hipoteca .....	229
§ 49. Sobre los derechos de persecución y preferencia .....	231
§ 50. Sobre la validez de las convenciones sobre ejecución de la hipoteca .....	231
§ 51. Los mecanismos de la hipoteca sobre parte indivisa .....	232

**Capítulo XV****Anticresis**

§ 52. Nuevos perfiles en punto al objeto .....	235
§ 53. Sobre la legitimación para constituir la anticresis .....	235
§ 54. Sobre los derechos del acreedor anticresista .....	236
§ 55. Sobre los deberes del acreedor anticresista .....	237
§ 56. Plazos de la garantía .....	238

**Capítulo XVI****Prenda**

§ 57. Las disposiciones generales que caracterizan a la prenda .....	241
a) Clases de prenda .....	241
b) Sobre la constitución de la prenda .....	242
c) Sobre la posesión de la cosa pignorada .....	243
d) Prendas sucesivas .....	244
§ 58. Prenda de cosas .....	245
a) Perfiles del instituto .....	245
b) Sobre la posibilidad de servirse de la cosa pignorada .....	246
c) Sobre la constitución «a non domino» de la prenda .....	248
d) Sobre la posibilidad de anticipar la venta de la cosa pignorada .....	249
e) Sobre la regulación convencional de aspectos de la ejecución prendaria .....	250
f) Sobre la exclusión de la prenda tácita .....	252
§ 59. Prenda de créditos .....	253
a) La garantía constituida sobre un bien que no es cosa .....	253
b) Sobre la constitución de la prenda de créditos .....	254
c) Sobre la actuación del acreedor prendario .....	254
d) Sobre la extinción de la prenda de créditos .....	256

**Capítulo XVII****Defensa de la relación de poder**

§ 60. Antecedentes conceptuales .....	257
a) Preliminar .....	257
b) Derecho a la posesión .....	257
c) El derecho en las acciones posesorias .....	258



§ 61. El Código Civil y Comercial	259
a) Marco conceptual	259
b) Las vías legales	259
c) La defensa extrajudicial	259
d) Turbación y despojo	260
e) Acción de despojo	261
f) Acción de mantener	261
g) Régimen probatorio	262
h) Sobre la legitimación en las acciones posesorias	262
i) Sobre la clase de proceso	263

**Capítulo XVIII**

**La acción real de deslinde**

§ 62. Introducción	265
§ 63. Acción real de deslinde	265
§ 64. Prueba y sentencia en materia de deslinde	266

**Capítulo XIX**

**Las zonas comunes**

**a las acciones posesorias y reales**

§ 65. Antecedentes conceptuales	269
a) El petitorio y el posesorio	269
b) Alternativa inicial	269
c) Conflicto	269
d) No podía paralizarse el posesorio por el petitorio posterior	270
e) En el petitorio el actor no podía usar de acciones posesorias anteriores	270
f) El vencido pagaba hasta las costas para entonces iniciar el petitorio	270
g) Siempre las dos órbitas	270
h) La separación	271
i) La no acumulación	271
j) Efectos de la opción	271
k) Agotamiento del posesorio	272
l) Agotamiento del petitorio	272
m) Acciones posesorias: ¿provisionales o definitivas?	273
n) Repercusiones en materia probatoria	273
ñ) Presunta excepción al sistema	273
§ 66. El Código Civil y Comercial	274
a) Consideraciones generales	274
— Régimen general	274
b) Problemática	275
1. Suspensión de la acción real	275
2. También hay que cumplir con las condenaciones en el posesorio	275
3. Acciones por distintos hechos	276
4. Las turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores	276

**Capítulo XX****Vivienda**

§ 67. El derecho a la vivienda como derecho humano .....	279
§ 68. El régimen de bien de familia .....	280
§ 69. El régimen de vivienda .....	281
§ 70. El objeto de la protección .....	282
a) El destino del inmueble afectado al régimen de vivienda .....	283
b) El valor del inmueble afectado al régimen de vivienda .....	285
c) La prohibición de afectar más de un inmueble .....	286
d) La posibilidad de afectar una parte del valor del inmueble .....	287
§ 71. El principio de rogación .....	289
— Sobre la suerte de los inmuebles con destino comercial o industrial afectados al régimen de bien de familia .....	289
§ 72. Legitimados para requerir la afectación .....	290
§ 73. Beneficiarios de la afectación .....	291
§ 74. La inscripción de la afectación .....	293
a) Sobre el carácter declarativo de la inscripción .....	293
b) Los efectos de la registración .....	294
1. La inejecutabilidad .....	294
2. Prohibición de que sea objeto de legados o mejoras testamentarias. Inenajenabilidad y constitución de gravámenes. Alicientes .....	297
§ 75. Subrogación real .....	298
a) Antecedentes .....	298
1. Tesis de la equiparación de todos los acreedores falenciales .....	299
2. Tesis de la liquidación y distribución parcial .....	300
3. Tesis que toma en cuenta la fecha de la cesión de pagos .....	301
b) El Código Civil y Comercial .....	303
§ 76. Desafectación .....	305

**Anexo****Cuadro comparativo de normas del CCCN con la legislación anterior**

.....	307
<b>Bibliografía general</b> .....	319