

ÍNDICE GENERAL

Tomo 1

| | |
|---|-----|
| <i>Prólogo a la tercera edición</i> | VII |
| <i>Prólogo a la primera edición</i> | IX |

CAPÍTULO PRIMERO

TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

| | |
|--|----|
| § 1. El derecho real en las clasificaciones de los derechos subjetivos | 1 |
| a) Clasificaciones basadas en la oponibilidad y el contenido | 2 |
| b) Gravitación de estas clasificaciones en el método del Código Civil | 3 |
| § 2. El objeto del derecho real | 4 |
| a) El objeto de los derechos en general | 4 |
| b) Concepto y clasificación de las cosas | 5 |
| 1) Cosas muebles e inmuebles | 6 |
| 2) Cosas fungibles y no fungibles | 7 |
| 3) Cosas consumibles y no consumibles | 7 |
| 4) Cosas divisibles e indivisibles | 8 |
| 5) Cosas principales y accesorias | 8 |
| 6) Cosas dentro y fuera del comercio | 8 |
| 7) Otras clasificaciones | 9 |
| c) Situaciones especiales | 9 |
| 1) Energía | 9 |
| 2) Cuerpo humano | 10 |
| 3) Cadáver | 12 |
| 4) Conjuntos de cosas | 12 |
| § 3. Concepto del derecho real | 13 |
| a) Definición legal | 13 |

| | | |
|------|---|----|
| b) | Concepciones doctrinales | 13 |
| 1) | Doctrina clásica | 14 |
| 2) | Doctrinas unitarias | 15 |
| 3) | Otras concepciones | 17 |
| § 4. | Númerus clausus | 18 |
| a) | Concepto e importancia | 18 |
| b) | Derechos prohibidos y limitados. Artículos 2502, 2503 y 2614 | 21 |
| 1) | Enfiteusis | 23 |
| 2) | Superficie | 23 |
| 3) | Vinculación | 23 |
| 4) | Mayorazgo | 23 |
| 5) | Capellanía | 23 |
| 6) | Censo | 24 |
| c) | Derechos reales legislados fuera del Código Civil .. | 24 |
| § 5. | Clasificación de los derechos reales | 25 |
| a) | Sobre la cosa propia y sobre la cosa ajena | 25 |
| b) | De disfrute y de garantía sobre la cosa ajena | 26 |
| c) | Principales y accesorios | 26 |
| d) | Sobre la sustancia, la utilidad y el valor | 26 |
| e) | Ejercidos o no por la posesión | 27 |
| § 6. | Comparación entre los derechos reales y personales ... | 27 |
| a) | Oponibilidad | 29 |
| b) | Objeto | 29 |
| c) | Elementos | 29 |
| d) | Régimen legal | 29 |
| e) | Adquisición | 29 |
| f) | Ejercicio | 29 |
| g) | Derecho de persecución | 30 |
| h) | Derecho de preferencia | 30 |
| § 7. | Pretendidas situaciones intermedias. Obligaciones reales | 30 |
| § 8. | Casos dudosos | 32 |
| a) | Derecho del locatario | 33 |
| b) | Derechos intelectuales | 34 |
| § 9. | Adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales | 34 |
| a) | Transmisión por actos entre vivos y por causa de muerte | 35 |
| b) | La concepción del título y del modo | 37 |
| c) | Convalidación. Concepto | 39 |
| 1) | Criterio general | 39 |
| 2) | Excepción | 39 |
| 3) | Crítica | 40 |

CAPÍTULO II**RELACIONES DE HECHO
ENTRE LA PERSONA Y LA COSA**

| | | |
|-------|--|----|
| § 10. | Introducción | 41 |
| § 11. | Posesión. Concepto | 42 |
| | a) Teoría de Savigny | 42 |
| | b) Teoría de Ihering | 43 |
| | c) Teoría de Saleilles | 45 |
| | d) Consideraciones sobre las teorías de Ihering y de Saleilles | 46 |
| | e) La cuestión en el Código Civil | 47 |
| § 12. | Cuasiposesión. Su inexistencia | 50 |
| § 13. | Cuestiones de prueba. Presunciones | 53 |
| | a) Actos posesorios | 53 |
| | b) Inmutabilidad de la causa | 54 |
| | c) Interversión de título | 55 |
| | d) Presunción de legitimidad | 56 |
| | e) Presunción sobre la fecha de comienzo de la posesión | 57 |
| § 14. | Naturaleza jurídica de la posesión | 57 |
| | a) Teorías que la consideran un derecho | 57 |
| | b) Teorías que la consideran un hecho | 58 |
| | c) La cuestión en el Código | 60 |
| § 15. | Importancia de la posesión | 62 |
| § 16. | Etimología | 62 |
| § 17. | Tenencia. Concepto | 63 |
| § 18. | Yuxtaposición local | 63 |
| § 19. | Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión) | 64 |
| § 20. | Diferencias entre la posesión y la propiedad | 65 |

CAPÍTULO III**POSESIÓN****A) CLASIFICACIÓN**

| | | |
|-------|--|----|
| § 21. | Introducción | 67 |
| § 22. | Posesión legítima e ilegítima | 67 |
| § 23. | Caso del poseedor de inmueble con boleto de com- praventa | 69 |

| | | |
|-------|---|----|
| § 24. | Buena fe | 71 |
| | a) Título putativo | 72 |
| | b) Presunción de buena fe | 73 |
| | c) Tiempo en que debe existir la buena fe | 73 |
| | d) Caso de coposesión | 74 |
| | e) Caso de corporaciones y sociedades | 74 |
| | f) Caso de representación voluntaria | 74 |
| | g) Caso de sucesión universal | 75 |
| | h) Sucesión particular. Accesión de posesiones .. | 75 |
| § 25. | Mala fe | 77 |
| | a) Mala fe simple o no viciosa | 77 |
| | b) Mala fe viciosa | 78 |
| | 1) Muebles | 78 |
| | 2) Inmuebles | 79 |
| | c) Relatividad de los vicios | 80 |
| | d) Purga de los vicios | 80 |

**B) ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN
Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN**

| | | |
|-------|--|-----|
| § 26. | Modos de adquisición de la posesión. Concepto | 81 |
| § 27. | Clasificación de los modos de adquisición | 82 |
| § 28. | Distintos modos de adquirir la posesión | 82 |
| | a) Aprehensión | 83 |
| | b) Desposesión | 83 |
| | c) Tradición | 84 |
| | 1) Naturaleza jurídica | 84 |
| | 2) Importancia de la tradición | 85 |
| | 3) Formas de hacer la tradición | 85 |
| | d) “Traditio brevi manu” | 89 |
| | e) “Constitutio possessoria” | 91 |
| § 29. | Adquisición de la posesión por representante | 93 |
| | a) Caso del representante voluntario | 93 |
| | b) Gestor de negocios | 96 |
| | c) Representante legal o necesario | 96 |
| | 1) Personas incapaces | 96 |
| | 2) Personas jurídicas | 97 |
| § 30. | Conservación de la posesión | 98 |
| | a) Principios generales | 98 |
| | b) Conservación por intermedio de un represen- tante. Subtenencia | 99 |
| § 31. | Pérdida de la posesión | 101 |
| | a) Pérdida “corpus” | 102 |
| | 1) Extinción de la cosa | 102 |
| | 2) Imposibilidad de ejercer actos posesorios ... | 102 |

ÍNDICE GENERAL XV

| | |
|---|-----|
| 3) Intervención unilateral de título | 103 |
| 4) Desposesión violenta | 104 |
| b) Pérdida “animus” | 105 |
| 1) Usurpación o desposesión clandestina | 105 |
| 2) “Traditio brevi manu” y “constituto possessorio” | 107 |
| c) Pérdida “corpus” y “animus” | 107 |
| 1) Tradición | 108 |
| 2) Abandono | 108 |

**C) OBLIGACIONES Y DERECHOS
INHERENTES A LA POSESIÓN**

| | |
|---|-----|
| § 32. Nociones previas | 108 |
| § 33. Obligaciones | 109 |
| a) Deber de exhibir la cosa mueble | 109 |
| b) Restricciones y límites al dominio | 112 |
| c) Cargas que afectan a la cosa poseída | 112 |
| d) Cargas de dar, hacer o no hacer | 113 |
| § 34. Derechos | 114 |

CAPÍTULO IV

TENENCIA

| | |
|--|-----|
| § 35. Concepto. Enumeración legal | 117 |
| § 36. Clasificación de la tenencia | 120 |
| § 37. Adquisición de la tenencia | 121 |
| § 38. Obligaciones del tenedor | 121 |
| a) Conservar la cosa | 121 |
| b) Nombrar al poseedor | 122 |
| c) Restituir la cosa | 122 |
| § 39. Derechos del tenedor | 122 |
| a) Reclamar gastos o mejoras necesarias. Retener la cosa | 123 |
| b) Acciones | 123 |

CAPÍTULO V

**PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN
Y LA TENENCIA**

| | |
|--|-----|
| § 40. La protección posesoria en general | 125 |
| a) Concepto | 125 |

| | |
|--|-----|
| b) Fundamentos | 126 |
| c) Breve noticia histórica | 128 |
| § 41. La protección posesoria en el derecho positivo ... | 130 |
| a) El Código Civil | 130 |
| b) Los códigos procesales | 130 |
| c) El Código Penal | 131 |
| § 42. La posesión y las vías legales | 132 |
| a) El artículo 2468 | 132 |
| b) El interdicto de adquirir | 133 |
| § 43. El objeto de las acciones posesorias. Incidencia de la reforma de 1968 | 135 |
| § 44. Naturaleza jurídica de las acciones posesorias | 136 |
| § 45. Relaciones entre el petitorio y el posesorio | 137 |
| § 46. La protección posesoria en particular | 141 |
| a) Defensa privada | 141 |
| 1) Análisis del artículo 2470 | 141 |
| 2) Requisitos. Jurisprudencia | 142 |
| b) Acciones contra la turbación | 143 |
| 1) Acción de manutención (artículo 2495) | 144 |
| a) Requisitos | 144 |
| 1) Anualidad | 144 |
| 2) Ausencia de vicios | 146 |
| b) Legitimación activa | 148 |
| 2) Acción policial de manutención (artículo 2469) | 148 |
| a) Requisitos | 149 |
| b) Legitimación activa | 149 |
| 3) Interdicto de retener | 150 |
| a) Requisitos | 150 |
| b) Legitimación activa | 151 |
| c) Acciones contra la desposesión | 151 |
| 1) Acción de restitución | 151 |
| a) Concepto de desposesión | 151 |
| b) Requisitos | 152 |
| c) Legitimación activa y pasiva | 152 |
| 2) Acción de despojo | 152 |
| a) Concepto de despojo | 153 |
| b) Requisitos | 155 |
| c) Legitimación activa y pasiva | 155 |
| 3) Interdicto de recobrar | 156 |
| a) Requisitos para intentarlo | 157 |
| b) Legitimación activa y pasiva | 158 |
| 4) Acción de restitución y de despojo: ¿son dos acciones distintas? | 158 |

| | | |
|-------|---|-----|
| d) | Concepto de obra nueva | 161 |
| 1) | Acción de obra nueva (artículo 2498) | 161 |
| 2) | Interdicto de obra nueva | 162 |
| a) | Requisitos y oportunidad | 162 |
| b) | Efectos | 163 |
| e) | Denuncia de daño temido (artículo 2499, párrafo último) | 163 |
| 1) | El artículo 1132 y su nota | 164 |
| 2) | El artículo 623 “bis” del Código Procesal ... | 165 |
| 3) | El artículo 623 “ter” del Código Procesal ... | 166 |
| § 47. | Procedimiento judicial | 166 |
| a) | El artículo 2501 del Código Civil | 166 |
| b) | El artículo 623 del Código Procesal | 168 |
| c) | Prescripción y caducidad de acciones e interdictos | 169 |

CAPÍTULO VI

DOMINIO

A) CONSIDERACIONES GENERALES

| | | |
|-------|---|-----|
| § 48. | Origen y evolución histórica de la propiedad | 173 |
| a) | Derecho romano | 173 |
| b) | Edad Media | 174 |
| c) | Liberalismo | 176 |
| d) | La cuestión social | 176 |
| e) | Las encíclicas de la Iglesia Católica | 176 |
| f) | La función social | 178 |
| g) | Los países comunistas | 182 |
| § 49. | Propiedad y dominio | 182 |
| § 50. | Definición legal | 187 |
| § 51. | Caracteres | 188 |
| a) | Absoluto | 189 |
| 1) | Facultades materiales | 191 |
| 2) | El abuso del derecho | 192 |
| 3) | Facultades jurídicas | 194 |
| b) | Exclusivo | 199 |
| c) | Perpetuo | 200 |
| § 52. | Clasificación | 202 |
| a) | Propiedad del Estado. Dominio público y privado | 202 |
| b) | Dominio internacional y eminente | 204 |

II. Papaño, 1.

| | |
|--|-----|
| c) Dominio perfecto e imperfecto | 205 |
| 1) Concepto | 205 |
| 2) Caracteres del dominio que resultan afectados | 209 |
| 3) Presunción de plenitud o perfección | 210 |
| 4) Dominio fiduciario y dominio revocable. Re- misión | 210 |
| § 53. Extensión | 210 |

B) MODOS DE ADQUISICIÓN

| | |
|--|-----|
| § 54. Concepto general | 212 |
| a) Análisis crítico de la enumeración del artículo 2524 | 212 |
| b) Clasificación | 213 |
| § 55. Apropiación | 214 |
| a) Cosas sin dueño y abandonadas | 215 |
| b) Cosas perdidas | 217 |
| c) Caza | 218 |
| d) Pesca | 220 |
| e) Tesoros | 222 |
| § 56. Especificación | 224 |
| § 57. Adhesión | 225 |
| a) El aluvión | 225 |
| b) La avulsión | 228 |
| c) Edificación y plantación | 229 |
| d) Animales domesticados | 231 |
| e) Adjunción, mezcla y confusión | 231 |
| 1) Adjunción | 231 |
| 2) Mezcla y confusión | 232 |
| § 58. Tradición traslativa de dominio | 233 |

C) RESTRICCIONES Y LÍMITES

| | |
|--|-----|
| § 59. Concepto y caracteres | 239 |
| § 60. Restricciones y límites en interés público | 241 |
| a) Reservados al derecho administrativo | 241 |
| b) A la libre disposición jurídica | 243 |
| 1) Cláusula de inenajenabilidad | 243 |
| 2) Restricción del <i>numerus clausus</i> | 245 |
| c) Camino de sirga | 245 |
| d) Restricciones del Código Aeronáutico | 245 |
| 1) Espacio aéreo | 246 |
| 2) Aterrizajes forzosos | 246 |

| | |
|--|-----|
| 3) Despeje de obstáculos | 246 |
| 4) Señalización de obstáculos | 246 |
| § 61. Restricciones en interés recíproco de los vecinos .. | 246 |
| a) Restricciones respecto de obras, trabajos e instalaciones | 247 |
| 1) Excavaciones o fosos | 248 |
| 2) Cercanía de una pared medianera o divisoria | 248 |
| 3) Trabajos u obras que privan de ventajas | 248 |
| 4) Paso de obreros e instalación de andamios | 249 |
| b) Inmisiones inmateriales | 249 |
| c) Utilización de paredes medianeras | 251 |
| d) Plantación de árboles y arbustos | 252 |
| e) Goteraje de los techos y de aguas servidas | 253 |
| 1) Goteraje | 253 |
| 2) Aguas servidas | 253 |
| f) Obligación de recibir las aguas de los fundos superiores | 254 |
| 1) Terrenos inferiores | 254 |
| 2) Terrenos superiores | 254 |
| g) Luces y vistas | 255 |

D) EXTINCIÓN DEL DOMINIO

| | |
|--|-----|
| § 62. Introducción | 255 |
| § 63. Destrucción o consumo total de la cosa | 257 |
| § 64. Puesta de la cosa fuera del comercio | 257 |
| § 65. Animales que recuperan su antigua libertad | 257 |
| § 66. Abandono de cosa mueble | 258 |

E) DOMINIO FIDUCIARIO

| | |
|---|-----|
| § 67. Concepto | 258 |
| § 68. Discusión sobre su existencia o interés práctico .. | 260 |
| § 69. Sujetos y objetos | 262 |
| § 70. Modos de adquisición del dominio fiduciario | 263 |
| § 71. Facultades del dueño fiduciario | 264 |
| a) Régimen de los frutos | 265 |
| b) Actos de disposición | 266 |
| c) Acciones | 267 |
| d) Derecho a una retribución | 268 |
| e) Derecho a renunciar | 268 |
| f) Prohibición | 268 |

| | | |
|-------|--|-----|
| § 72. | Extinción del dominio fiduciario | 268 |
| § 73. | Acciones del fideicomisario | 270 |
| § 74. | Efectos de la resolución | 271 |
| § 75. | Posibilidad de subrogación real | 272 |
| § 76. | La intervención registral frente a actos de transmisión fiduciaria | 273 |
| § 77. | Fideicomiso | 283 |
| | a) El contrato de fideicomiso. Concepto y caracteres | 283 |
| | 1) Consensual | 284 |
| | 2) Oneroso | 284 |
| | 3) Bilateral | 284 |
| | 4) Unitario | 285 |
| | 5) Formal | 285 |
| | b) Fideicomiso testamentario | 285 |
| | c) Objeto. Patrimonio separado | 287 |
| | d) Sujetos | 289 |
| | e) Plazo | 290 |
| | f) Extinción | 290 |
| § 78. | Fideicomiso financiero. Securitización | 291 |

F) DOMINIO REVOCABLE

| | | |
|-------|--|-----|
| § 79. | Concepto | 293 |
| § 80. | Diferencias con el dominio fiduciario | 294 |
| § 81. | Situaciones que no importan supuestos de dominio revocable | 294 |
| § 82. | Facultades del titular | 295 |
| § 83. | Efectos de la resolución | 295 |
| § 84. | Readquisición del dominio por parte del revocante | 297 |
| § 85. | Forma en que se efectúa la revocación | 297 |
| § 86. | Acciones | 298 |

G) EXPROPIACIÓN

| | | |
|-------|---------------------|-----|
| § 87. | Concepto | 299 |
| § 88. | Naturaleza | 299 |
| § 89. | Régimen legal | 300 |

H) DERECHO DE AGUAS

| | | |
|-------|---------------------------|-----|
| § 90. | Importancia | 304 |
| § 91. | Naturaleza jurídica | 306 |

| | | |
|-------|--|-----|
| § 92. | Legislación sobre aguas | 306 |
| § 93. | Aguas marítimas | 307 |
| § 94. | Aguas pluviales | 308 |
| § 95. | Cursos de agua. Clasificación | 309 |
| a) | Ríos | 309 |
| 1) | Régimen jurídico | 310 |
| 2) | Elementos | 312 |
| 3) | Derecho de los particulares sobre las aguas del río | 313 |
| 4) | Camino de sirga | 315 |
| 5) | Cauce abandonado | 316 |
| b) | Arroyos | 316 |
| c) | Torrentes | 317 |
| d) | Canales | 318 |
| § 96. | Vertientes o manantiales | 319 |
| § 97. | Aguas subterráneas | 320 |
| § 98. | Aguas dormidas | 321 |

CAPÍTULO VII**RÉGIMEN JURÍDICO
DE LAS COSAS MUEBLES**

| | | |
|--------|--|-----|
| § 99. | Antecedentes históricos | 323 |
| § 100. | El artículo 2412 del Código Civil | 324 |
| a) | Caso en que el propietario se desprende vo- luntariamente de la posesión de la cosa | 324 |
| b) | Caso en que la cosa haya sido robada o perdida | 328 |
| § 101. | Naturaleza jurídica de la adquisición emergente de la parte primera del artículo 2412 | 330 |
| § 102. | Requisitos | 330 |
| a) | Posesión | 330 |
| b) | Buena fe | 331 |
| c) | Título oneroso | 331 |
| d) | Cosa mueble no robada ni perdida | 333 |
| § 103. | Excepciones | 333 |
| a) | Muebles pertenecientes al dominio público ... | 333 |
| b) | Accesorias de un inmueble reivindicado | 334 |
| c) | Muebles registrables | 335 |
| d) | Títulos de crédito nominativos y a la orden .. | 335 |
| e) | Cosas robadas, perdidas o abandonadas | 336 |
| f) | El privilegio de los créditos laborales | 336 |
| § 104. | Reivindicación de cosas robadas o perdidas | 336 |

| | | |
|--------|---|-----|
| § 105. | Régimen de las cosas muebles registrables | 338 |
| | a) Buques | 338 |
| | b) Aeronaves | 339 |
| | c) Automotores | 339 |
| | d) Semovientes | 344 |
| | e) Equinos de pura sangre de carrera | 347 |
| § 106. | Prescripción adquisitiva de cosas muebles | 348 |
| | a) El poseedor de mala fe | 351 |
| | b) El subadquirente a título gratuito | 352 |
| | c) Cosas muebles registrables | 353 |
| | 1) Automotores | 354 |
| | 2) Caballos de pura sangre de carrera | 355 |

CAPÍTULO VIII**CONDOMINIO****A) CONDOMINIO NORMAL**

| | | |
|--------|---|-----|
| § 107. | Concepto | 357 |
| | a) Breve referencia histórica | 358 |
| | b) Definición. Caracteres | 359 |
| | 1) Titularidad plural | 360 |
| | 2) Unidad de objeto | 360 |
| | 3) Titularidad en cuotas o partes indivisas ... | 360 |
| | c) Constitución | 361 |
| | 1) Contrato | 361 |
| | 2) Acto de última voluntad | 361 |
| | 3) Ley | 361 |
| | d) Comparación con otros estados comunitarios | 362 |
| | e) Clasificación | 367 |
| § 108. | Facultades de los condóminos | 367 |
| | a) Sobre la parte indivisa | 367 |
| | b) Sobre la cosa | 374 |
| § 109. | Obligaciones y responsabilidades de los condó- minos | 381 |
| | a) Aspecto interno | 382 |
| | b) Aspecto externo | 384 |
| | c) Supuesto de insolvencia | 386 |
| | d) Cargas reales | 388 |
| § 110. | Administración | 390 |
| § 111. | Conclusión del condominio | 398 |
| | a) Distintos supuestos | 398 |
| | b) Acción de división | 399 |

ÍNDICE GENERAL

Tomo 2

CAPÍTULO XII SERVIDUMBRES

A) INTRODUCCIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

| | | |
|--------|---|----|
| § 189. | Las servidumbres en el derecho romano | 1 |
| § 190. | Fuentes de nuestro Código Civil. Definición | 4 |
| § 191. | Clasificación | 8 |
| | a) Activas y pasivas | 8 |
| | b) Reales y personales | 8 |
| | c) Continuas y discontinuas | 9 |
| | d) Aparentes y no aparentes | 11 |
| | e) Afirmativas y negativas | 11 |
| § 192. | Principio de la atipicidad | 11 |
| § 193. | Formas de establecer las servidumbres | 12 |
| | a) Por contrato | 12 |
| | b) Por disposición de última voluntad | 13 |
| | c) Por destino del padre de familia | 13 |
| | d) Por enajenación que las hace revivir | 14 |
| | e) Por la ley | 15 |
| | f) Por prescripción | 16 |
| § 194. | Personas que pueden establecer y adquirir servi- dumbres | 16 |
| | a) Personas que pueden establecerlas | 17 |
| | b) Personas que pueden adquirirlas | 19 |
| | c) Capacidad para establecer y adquirir las servi- dumbres | 22 |
| § 195. | Forma y prueba | 24 |
| § 196. | Modalidades y objeto | 25 |

| | | |
|--------|--|----|
| § 197. | Extensión y duración | 28 |
| § 198. | Indivisibilidad y divisibilidad | 29 |
| § 199. | Derechos del propietario del fondo dominante | 31 |
| § 200. | Obligaciones y derechos del titular del fondo sir- viente | 35 |
| | a) De abstenerse y tolerar que otro haga | 35 |
| | b) De hacer | 35 |
| | c) De no menoscabar la servidumbre | 36 |
| | d) Derecho a la liberación parcial del inmueble .. | 37 |
| | e) Derecho a una interpretación favorable a la li- bertad del sirviente | 37 |
| | f) Defensas que puede oponer | 37 |
| § 201. | Extinción | 38 |
| | a) Servidumbres personales | 38 |
| | b) Servidumbres reales | 38 |
| | 1) Resolución del derecho de quien la ha cons- tituido | 38 |
| | 2) Vencimiento del plazo o condición | 38 |
| | 3) Renuncia | 38 |
| | 4) Falta de utilidad | 39 |
| | 5) Imposibilidad de uso | 39 |
| | 6) Confusión | 40 |
| | 7) No uso | 41 |

B) SERVIDUMBRES INCLUIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL

| | | |
|--------|--|----|
| § 202. | Introducción | 44 |
| § 203. | Servidumbre de tránsito | 44 |
| | a) Encerramiento sobreviniente por caso fortuito o fuerza mayor | 45 |
| | b) Encerramiento por subdivisión o enajenación | 46 |
| | c) Régimen común | 49 |
| | 1) Lugar de la servidumbre | 49 |
| | 2) Amplitud del derecho | 49 |
| | 3) Real o personal | 50 |
| | 4) Tránsito que deja de ser indispensable | 50 |
| § 204. | Servidumbre de acueducto | 51 |
| | a) Servidumbre legal | 53 |
| | b) Servidumbre no legal | 56 |
| | c) Derechos del titular del fondo dominante | 56 |
| | d) Obligaciones y derechos del titular del fondo sirviente | 57 |
| § 205. | Servidumbres de recibir aguas de los predios ajenos | 58 |
| | a) Servidumbre de goteraje | 58 |

| | |
|---|----|
| b) Servidumbre de desagüe | 59 |
| c) Servidumbre de avenamiento o drenaje | 60 |
| § 206. Servidumbre de sacar agua | 61 |

**C) SERVIDUMBRES LEGISLADAS
FUERA DEL CÓDIGO CIVIL**

| | |
|---|----|
| § 207. Servidumbres administrativas | 63 |
| § 208. Servidumbres impuestas por el Código de Minería | 67 |
| a) De ocupación de su superficie | 68 |
| b) De apertura de vías de comunicación y trans- porte | 68 |
| c) De uso de las aguas naturales | 68 |
| d) De uso de los pastos naturales | 69 |
| § 209. Servidumbre de los lagos no navegables. El caso del artículo 2349 | 69 |

CAPÍTULO XIII

HIPOTECA

A) PARTE GENERAL

| | |
|---|----|
| § 210. Concepto | 71 |
| a) Caracterización legal | 71 |
| b) Antecedentes históricos | 73 |
| 1) Derecho romano | 73 |
| 2) Legislación española | 77 |
| 3) Derecho patrio | 78 |
| § 211. Ubicación de la hipoteca dentro del régimen legal de las garantías | 79 |
| § 212. Naturaleza jurídica. Concepción unívoca del ré- gimen hipotecario argentino | 82 |
| a) Teorías negatorias de su carácter real | 83 |
| b) Nuestra posición | 84 |
| § 213. Requisitos de fondo | 87 |
| a) Respecto de las partes | 87 |
| 1) Capacidad | 87 |
| 2) Propiedad del inmueble | 88 |
| a) Hipoteca de derechos reales imperfectos | 89 |
| b) Hipoteca constituida por un tercero | 90 |
| c) Hipoteca del condómino | 92 |

| | |
|--|-----|
| <i>d)</i> Hipoteca sobre un inmueble cuyo dominio está sometido a una situación de pendencia | 92 |
| <i>e)</i> Hipoteca sobre inmueble ajeno | 96 |
| 3) Convencionalidad | 99 |
| <i>a)</i> Principio general | 100 |
| <i>b)</i> Relación de causalidad hipotecaria | 101 |
| <i>c)</i> La promesa de hipoteca | 102 |
| <i>d)</i> Hipotecas sujetas a condición o plazo .. | 103 |
| <i>e)</i> Estipulaciones a las que los otorgantes sujetarán la eficacia del derecho real ... | 105 |
| 4) Accesoriedad | 108 |
| <i>a)</i> Hipoteca en garantía de obligaciones extracontractuales | 109 |
| <i>b)</i> Requisito de la accesoriedad | 110 |
| <i>c)</i> Quid del objeto de la obligación | 111 |
| <i>d)</i> Hipoteca en garantía de obligaciones condicionales o a término | 111 |
| <i>e)</i> Hipoteca en garantía de obligaciones eventuales | 113 |
| 5) Especialidad | 120 |
| <i>a)</i> Objetiva | 121 |
| <i>b)</i> Crediticia | 122 |
| <i>c)</i> Ley 21.309 | 126 |
| 6) Indivisibilidad | 129 |
| <i>a)</i> Carácter | 129 |
| <i>b)</i> Pactos sobre la indivisibilidad | 129 |
| <i>c)</i> La indivisibilidad y las obligaciones divisibles e indivisibles | 130 |
| <i>d)</i> Funcionamiento | 130 |
| <i>e)</i> Indivisibilidad y división del objeto hipotecado | 132 |
| <i>f)</i> Ley 11.725 | 132 |
| <i>g)</i> La acción del acreedor con garantía hipotecaria sobre varios inmuebles | 134 |
| 7) Forma instrumental | 134 |
| <i>a)</i> Constitución por otros documentos | 135 |
| <i>b)</i> Simultaneidad entre el acto constitutivo de la obligación y la hipoteca dada en garantía | 135 |
| <i>c)</i> Forma instrumental del contrato que genera la obligación garantizada con la hipoteca | 136 |
| <i>d)</i> Alcance de la forma exigida | 136 |
| <i>e)</i> Requisitos del acto constitutivo | 137 |

| | | |
|--------|--|-----|
| f) | Designaciones faltantes en el acto constitutivo. Verificación judicial | 137 |
| g) | Constitución de hipoteca en el extranjero o en distinta jurisdicción | 138 |
| b) | Para la oponibilidad del derecho respecto de terceros | 139 |
| 1) | Publicidad registral inmobiliaria de la hipoteca | 139 |
| a) | Términos para inscribir. Efectos | 140 |
| b) | Conflictos de inscripciones | 141 |
| c) | Recaudos para inscribir | 143 |
| d) | Quiénes pueden pedir la inscripción | 143 |
| e) | Lugar de inscripción | 145 |
| f) | Deberes y responsabilidades del registrador | 145 |
| g) | Término de vigencia de la inscripción. Efectos de su vencimiento | 145 |
| h) | Reinscripción de la hipoteca | 146 |
| i) | Gastos por la inscripción y reinscripción | 147 |
| 2) | Convenio sobre el rango | 147 |
| a) | Reserva de rango | 148 |
| b) | Permuta | 149 |
| c) | Posposición | 150 |
| d) | Rango compartido | 150 |
| § 214. | Extensión de la hipoteca | 150 |
| a) | En cuanto al objeto | 150 |
| 1) | Los accesorios, mientras estén unidos al principal | 150 |
| 2) | Las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean naturales, accidentales o artificiales, aunque sea el hecho de un tercero | 151 |
| 3) | Las construcciones hechas sobre un terreno baldío | 151 |
| 4) | Las ventajas que resulten de la extinción de las cargas o servidumbres que debía el inmueble | 152 |
| 5) | Los alquileres o rentas debidos por los arrendatarios | 152 |
| 6) | El importe de la indemnización concedida o debida por los aseguradores del inmueble | 152 |
| b) | En cuanto al crédito | 153 |
| 1) | Costos y gastos | 153 |
| 2) | Daños | 154 |
| 3) | Intereses | 154 |

| | | |
|--------|--|-----|
| § 215. | Efectos de la hipoteca | 155 |
| | a) Respecto de otros acreedores ejecutantes | 156 |
| | b) Respecto de las obligaciones naturales | 157 |
| § 216. | Relaciones entre acreedor y deudor | 158 |
| | a) Locación del inmueble hipotecado | 159 |
| | b) Medidas conservatorias del crédito | 160 |
| § 217. | Relaciones entre acreedores y terceros poseedores. Terminología | 161 |
| | a) Situación del adquirente que asume la deuda .. | 161 |
| | b) Expropiación seguida al tercero poseedor | 162 |
| | c) Los terceros poseedores y las medidas conservatorias | 163 |
| | d) Excepciones que puede oponer el tercero poseedor en el juicio ejecutivo | 164 |
| | e) Tercero poseedor que paga la deuda | 166 |
| | f) Tercero poseedor que abandona el inmueble .. | 166 |
| | g) Consecuencias de la expropiación seguida contra el tercero poseedor | 167 |
| | 1) Servidumbres constituidas a favor del tercero poseedor | 168 |
| | 2) Hipotecas constituidas a favor del tercero poseedor | 169 |
| § 218. | Extinción de las hipotecas | 169 |
| | a) Disposiciones especiales para algunos supuestos | 169 |
| | b) Causas propias de extinción | 170 |
| | 1) Renuncia del acreedor a su derecho hipotecario | 170 |
| | 2) Extinción de hipoteca en situación de pendencia | 170 |
| | 3) Hipoteca constituida sobre un inmueble destruido y luego reconstruido | 170 |
| | 4) Hipoteca sobre inmueble subastado | 171 |
| | 5) Confusión. El caso particular de la dación en pago | 172 |
| § 219. | Cancelación de las hipotecas | 173 |
| | a) Voluntaria | 173 |
| | b) Judicial | 174 |

B) PARTE ESPECIAL

| | | |
|--------|--|-----|
| § 220. | Pagarés hipotecarios | 175 |
| | a) El artículo 3202 del Código Civil | 175 |

| | |
|--|-----|
| b) Naturaleza de la obligación que admite la emisión de pagarés hipotecarios | 175 |
| c) Función primaria | 175 |
| d) Naturaleza jurídica. Aspectos formales | 176 |
| e) Circulación y transferibilidad | 178 |
| f) Vinculación del pagaré circulante con el gravamen hipotecario. Quid de la situación del endosatario | 180 |
| g) Prescripción de las acciones deducibles | 182 |
| h) Requisitos de la acción hipotecaria | 182 |
| i) Nuestra propuesta “de lege ferenda” | 183 |
| j) Pagarés hipotecarios y cláusulas | 186 |
| § 221. Letras hipotecarias | 186 |
| a) Régimen legal | 186 |
| 1) Naturaleza | 186 |
| 2) Alcance de la calificación legal | 188 |
| 3) Efecto novatorio de la emisión | 188 |
| 4) El consentimiento para la emisión | 189 |
| a) Quiénes deben prestar su consentimiento | 190 |
| b) Oportunidad | 190 |
| c) Retracción | 190 |
| 5) Correspondencia entre emisión y garantía hipotecaria | 190 |
| 6) Los poderes jurídicos del dueño de la cosa hipotecada | 191 |
| a) Acerca de la facultad de enajenar | 191 |
| b) Sobre la oponibilidad del contrato de locación | 192 |
| c) Deber de asegurar el inmueble | 193 |
| 7) Contenido de las letras hipotecarias | 193 |
| a) La intervención notarial | 194 |
| b) La intervención registral | 194 |
| c) Efectos | 194 |
| 8) Capacidad cancelatoria. Remisión | 194 |
| 9) Cláusula de opción por el procedimiento de ejecución especial | 194 |
| 10) Transmisión de la letra hipotecaria | 195 |
| a) Concepto de endoso | 195 |
| b) Endoso admitido para las letras hipotecarias | 195 |
| c) Procedimiento para la retransmisión .. | 195 |
| d) Endoso sin responsabilidad en las letras hipotecarias | 195 |

| | |
|--|-----|
| 11) Emisión de cupones | 196 |
| 12) Pago | 196 |
| a) El concepto legal de pago y aplicación a las letras hipotecarias | 197 |
| b) La notificación al deudor | 197 |
| c) Mora en el pago | 197 |
| 13) Remisión a las normas sobre hipoteca y letra de cambio | 197 |
| 14) Ejecución de la letra hipotecaria | 198 |
| 15) Prescripción | 198 |
| 16) Cancelación | 199 |
| 17) La intervención registral | 199 |
| b) Letras hipotecarias escriturales. Otras leyes que también prevén la emisión escritural | 202 |
| 1) Naturaleza jurídica | 202 |
| 2) Normas reglamentarias. Metodología | 203 |
| 3) Oportunidad de la emisión simultánea y emisión diferida. Autorización | 203 |
| a) Quid de la autorización conferida al primer acreedor. Forma instrumental | 204 |
| b) Emisión diferida de letras hipotecarias escriturales. La comunicación "A" 2834/98 del Banco Central | 207 |
| 4) Terminología "crear, emitir, librar" | 207 |
| 5) Intervención del agente de registro. Efectos presuntos | 208 |
| 6) Carácter de la inscripción. Consecuencias | 209 |
| 7) Cancelación de las letras hipotecarias escriturales y de la hipoteca | 211 |
| 8) Cancelación de hipoteca con emisión de letras hipotecarias no inscriptas | 213 |
| 9) Contenido de la letra hipotecaria escritural a los fines de su registración por las personas autorizadas | 214 |
| 10) Efecto novatorio de la emisión de letras hipotecarias | 215 |
| 11) Designación de la entidad administradora de las letras. Ejercicio simultáneo de la calidad de acreedor, de registrador y de administrador. Responsabilidades | 216 |
| 12) Certificado de titularidad | 218 |
| 13) Régimen especial de ejecución. Requisitos | 219 |
| 14) Funciones de la entidad administradora .. | 219 |

| | |
|--|-----|
| 15) Designación de una nueva entidad administradora | 220 |
| 16) Transferencia de letras hipotecarias escriturales y constitución de derechos reales sobre ellas | 220 |
| § 222. Preanotación hipotecaria | 222 |
| a) Requisitos | 222 |
| b) Efectos, vigencia, prórroga y caducidad de la inscripción | 222 |
| c) Equivalencia con el derecho real de hipoteca. Procedimiento ejecutivo | 223 |
| d) Tasa aplicable | 223 |
| e) Norma registral de aplicación | 223 |
| § 223. Anotación hipotecaria. Ley 18.307 | 224 |
| § 224. Hipoteca en moneda extranjera | 225 |
| a) La cuestión antes de la ley de convertibilidad | 228 |
| b) Trascendencia del tema en el ámbito registral | 230 |
| c) El caso "Santamarina" | 231 |
| d) El VII Congreso Nacional de Derecho Registral | 232 |
| e) La ley de convertibilidad 23.928 | 233 |
| f) Repercusión en materia registral. La ley 24.441 | 235 |
| g) Desaparición de la convertibilidad | 235 |
| 1) Excepciones al principio nominalista en la ley 25.561 | 236 |
| 2) Decreto 214/02 | 236 |
| 3) Excepciones a la aplicación del CER (coeficiente de estabilización de referencia) y del CVS (coeficiente de variación salarial) desde el 1º de octubre de 2002. Decretos 762/02, 1242/02. Leyes 25.713 y 25.796 ... | 238 |
| 4) Corrientes jurisprudenciales | 240 |
| 5) Refinanciación para deudores | 243 |
| § 225. Hipoteca en garantía de saldos deudores en cuenta corriente | 243 |
| a) Cuenta corriente mercantil | 244 |
| b) Cuenta corriente bancaria | 245 |
| c) Apertura de crédito en cuenta corriente bancaria | 246 |
| § 226. Hipotecas abiertas | 247 |
| § 227. Hipoteca del propietario y deuda inmobiliaria ... | 248 |
| § 228. Hipoteca de tráfico y de seguridad | 250 |

XIV

ÍNDICE GENERAL

| | | |
|--------|--|-----|
| § 229. | Ejecución de las hipotecas | 251 |
| | a) Naturaleza de la acción | 251 |
| | b) Competencia | 252 |
| | c) Procedimiento | 254 |
| | 1) Régimen común de ejecución de hipotecas | 254 |
| | 2) Régimen especial de ejecución de hipotecas | 257 |
| | 3) La intervención notarial en el régimen especial de ejecución de hipotecas | 263 |
| | a) Estado de ocupación. Intimación bajo apercibimiento | 263 |
| | b) Lanzamiento. Entrega de tenencia. Depósito | 266 |
| | c) La venta en público remate | 269 |
| | d) La protocolización de las actuaciones .. | 269 |
| | e) La transferencia de la tenencia recibida por el acreedor | 269 |

CAPÍTULO XIV**PRENDA**

| | | |
|--------|--|-----|
| § 230. | Definición legal. Comparación con institutos análogos | 271 |
| § 231. | Capacidad. Requisitos | 272 |
| | a) Convencionalidad | 272 |
| | b) Accesoriedad | 273 |
| | c) Especialidad. Desposesión. Garantía de evicción. Prenda de acciones | 274 |
| § 232. | Propiedad del objeto a preñar | 280 |
| § 233. | Prenda de cosa ajena | 280 |
| § 234. | Indivisibilidad | 281 |
| § 235. | Forma y estipulaciones prohibidas | 282 |
| § 236. | Situaciones especiales | 283 |
| | a) Constitución de prenda por un tercero | 283 |
| | b) Prendas concurrentes | 284 |
| | c) Prenda tácita | 284 |
| | d) Prenda anticrética | 285 |
| § 237. | Relaciones del acreedor con el objeto preñado | 285 |
| | a) Acción reivindicatoria | 285 |
| | b) Derecho de retención | 285 |
| | c) Gastos. Gastos útiles y mejoras | 286 |

| | | |
|--------|---|-----|
| | ÍNDICE GENERAL | XV |
| | d) Accesorios y aumentos | 286 |
| | e) Uso, conservación y pérdida del objeto pignorado | 286 |
| § 238. | Extinción. Efectos | 287 |
| § 239. | Prescripción de la acción restitutiva por el deudor | 287 |

CAPÍTULO XV

ANTICRESIS

| | | |
|--------|--|-----|
| § 240. | Definición legal. Generalidades | 291 |
| § 241. | Capacidad. Propiedad del inmueble. Legitimación | 293 |
| § 242. | Carácter. Requisitos | 295 |
| | a) Derecho real | 295 |
| | b) Convencionalidad | 296 |
| | c) Accesoriedad | 296 |
| | d) Especialidad | 296 |
| § 243. | Forma y estipulaciones prohibidas | 297 |
| § 244. | Situaciones especiales. Anticresis tácita | 298 |
| § 245. | Relaciones del acreedor con el inmueble dado en anticresis | 298 |
| | a) Acciones de turbación y despojo | 298 |
| | b) Derecho a la percepción de los frutos e imputación de su valor | 299 |
| | c) Derecho de retención: indivisibilidad. Derecho de restitución | 299 |
| | d) Derecho a la venta judicial | 300 |
| | e) Oponibilidad de los derechos del acreedor anticresista | 300 |
| | f) Deberes del acreedor anticresista. Gastos y mejoras: compensación. Cargas: imputación | 304 |
| | g) Responsabilidades del acreedor anticresista .. | 306 |
| | h) Extinción | 306 |

CAPÍTULO XVI

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

| | | |
|--------|-----------------------|-----|
| § 246. | Introducción | 309 |
| | a) Antecedentes | 309 |

| | |
|---|-----|
| b) El derecho proyectado | 312 |
| c) El derecho de superficie en la legislación comparada | 313 |
| 1) Alemania | 313 |
| 2) Bolivia | 314 |
| 3) Brasil | 315 |
| 4) Canadá | 316 |
| 5) España | 317 |
| 6) Francia | 318 |
| 7) Italia | 320 |
| 8) Perú | 320 |
| 9) Portugal | 321 |
| d) La redacción del artículo 2614 del Código Civil y su nuevo texto a partir de la ley 25.509 | 322 |
| § 247. Objetivos de la ley 25.509 | 322 |
| § 248. Estructura de la ley 25.509 | 323 |
| § 249. Examen de la regulación legal | 324 |
| a) Creación y concepto legal del derecho real de superficie forestal. La cuestión de su naturaleza jurídica en relación con los objetos del derecho | 324 |
| b) Sujetos intervinientes | 328 |
| c) La especialidad del inmueble por su naturaleza y el carácter excepcional del régimen aplicable | 329 |
| d) La limitación temporal y la calificación de los derechos resultantes | 330 |
| e) Facultad de enajenar. Limitaciones. Constitución de derechos personales | 332 |
| f) Forma de adquirir el derecho. Aspectos registrales | 334 |
| g) Facultades y deberes del superficiario | 336 |
| 1) Uso, goce y disposición jurídica | 336 |
| 2) Transmisión del derecho por el superficiario. Destino de las obligaciones a su cargo. La defensa de su derecho | 337 |
| 3) Obligaciones a cargo del superficiario. Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción | 339 |
| 4) Constitución de derecho real de garantía por el superficiario | 339 |
| h) Extinción del derecho real de superficie forestal | 341 |
| 1) Renuncia expresa | 342 |

| | |
|---|-----|
| 2) Vencimiento del plazo contractual | 342 |
| 3) Cumplimiento de la condición resolutoria | 342 |
| 4) Consolidación en una misma persona de las calidades de nudo propietario y de superficiario | 343 |
| 5) No uso durante tres años | 343 |
| 6) Desuso y abandono: ¿son causales de extinción? | 345 |
| i) Efectos de la extinción | 345 |
| 1) En general | 346 |
| 2) Causales mencionadas en el artículo 9° | 346 |
| 3) Consolidación | 347 |
| j) Causales de extinción no enumeradas | 347 |
| k) Destrucción de lo plantado. Una situación que no provoca la extinción del derecho | 348 |

CAPÍTULO XVII**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN**

| | |
|---|-----|
| § 250. Introducción | 349 |
| § 251. Concepto. Fundamentos | 350 |
| § 252. Derecho romano | 352 |
| § 253. Usucapión y prescripción liberatoria | 355 |

A) CARACTERIZACIÓN

| | |
|---|-----|
| § 254. Definición | 358 |
| § 255. Elementos | 359 |
| a) La posesión | 359 |
| 1) El “animus”. Alcances | 359 |
| 2) Posesión pública | 360 |
| 3) Posesión pacífica | 360 |
| 4) Posesión continua | 361 |
| 5) Posesión ininterrumpida | 361 |
| b) El tiempo | 362 |
| § 256. Actos de mera voluntad y simple tolerancia | 363 |
| § 257. Legitimación activa | 364 |
| § 258. Legitimación pasiva | 364 |
| § 259. Cosas susceptibles de usucapión | 365 |
| § 260. El caso de las islas | 366 |
| § 261. Renuncia del derecho | 367 |

II. Papaño, 2.

B) SUSPENSIÓN

| | | |
|--------|--|-----|
| § 262. | Concepto y efectos | 368 |
| § 263. | Menores y demás incapaces | 369 |
| § 264. | Matrimonio | 369 |
| § 265. | Cosas comprendidas en una sucesión | 370 |
| § 266. | Tutores y curadores | 371 |
| § 267. | Quiénes pueden invocar la suspensión | 371 |
| § 268. | Impedimentos para el ejercicio del derecho | 372 |

C) INTERRUPCIÓN

| | | |
|--------|--|-----|
| § 269. | Introducción | 373 |
| § 270. | Concepto y efectos | 373 |
| § 271. | Interrupción natural | 374 |
| § 272. | Interrupción civil | 375 |
| | a) Por demanda contra el poseedor | 375 |
| | b) Por compromiso arbitral | 378 |
| | c) Por reconocimiento que hace el poseedor | 379 |

D) PRESCRIPCIÓN BREVE

| | | |
|--------|--|-----|
| § 273. | Requisitos | 380 |
| § 274. | Justo título | 382 |
| | a) Título putativo | 382 |
| | b) Error de hecho, y no de derecho | 383 |
| | c) Título bajo condición | 384 |
| § 275. | Buena fe | 384 |
| § 276. | Casos de inexistencia de buena fe | 385 |
| | a) Vicios de forma en el título | 385 |
| | b) Título nulo | 385 |
| | c) Título con nulidad relativa | 386 |

E) PRESCRIPCIÓN LARGA

| | | |
|--------|------------------------------------|-----|
| § 277. | Introducción | 386 |
| § 278. | Requisitos del artículo 4015 | 386 |
| § 279. | Requisitos del artículo 4016 | 387 |

| | | |
|--------|--|-----|
| § 280. | Formas de hacer valer la prescripción | 388 |
| a) | Por vía de excepción | 388 |
| b) | Por vía de acción. El artículo 24 de la ley 14.159 | 389 |
| 1) | Carácter del juicio y citación del demandado | 391 |
| 2) | Determinación de la cosa objeto del juicio | 391 |
| 3) | Prueba | 392 |
| 4) | Interés del fisco | 392 |
| 5) | Sólo rige cuando la usucapión se hace valer por acción | 393 |
| 6) | Efectos de la sentencia. Códigos procesales | 393 |

F) LA PRESCRIPCIÓN Y LOS DERECHOS REALES DE DISFRUTE

| | | |
|--------|---|-----|
| § 281. | Adquisición por usucapión. Remisión | 393 |
| § 282. | Prescripción en el usufructo | 394 |

G) LA REGULARIZACIÓN DEL DOMINIO (LEY 24.374)

| | | |
|--------|---|-----|
| § 283. | Introducción | 394 |
| § 284. | Naturaleza jurídica del instituto | 396 |
| § 285. | Efectos resultantes de la naturaleza jurídica del derecho otorgado por la ley al beneficiario | 400 |
| § 286. | Inmuebles comprendidos | 402 |
| § 287. | Personas beneficiarias | 406 |
| § 288. | Causa lícita de la ocupación | 410 |
| § 289. | Condiciones de la posesión | 412 |
| a) | Pública | 413 |
| b) | Pacífica | 413 |
| c) | Continua | 413 |
| d) | No se requiere ininterrupción | 414 |
| § 290. | Autoridad de aplicación. Facultades | 415 |
| § 291. | Procedimiento | 416 |
| § 292. | Oposición a que se otorgue el título | 419 |
| § 293. | Consentimiento del titular para escriturar | 421 |
| § 294. | Beneficios impositivos y financiamiento del sistema | 421 |
| § 295. | Alcances y vigencia de la ley 24.374 | 423 |

**CAPÍTULO XVIII
ACCIONES REALES**

A) INTRODUCCIÓN

| | |
|---|-----|
| § 296. Las acciones reales en general | 425 |
| § 297. Enumeración | 428 |
| § 298. Otras acciones | 429 |
| § 299. Método del Código | 429 |

B) LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN

1) CARACTERIZACIÓN

| | |
|--|-----|
| § 300. Definición legal | 430 |
| § 301. Ámbito | 430 |
| § 302. Supuestos especiales de legitimación activa | 434 |
| a) Cesionario | 434 |
| b) Comprador a quien no se le ha hecho tradi- ción de la cosa | 435 |
| 1) Distinciones a establecer | 435 |
| 2) La cuestión en la jurisprudencia y en la doctrina | 436 |
| c) Reivindicación por el heredero | 444 |
| d) Reivindicación por el legatario | 444 |
| e) Reivindicación por el condómino | 445 |
| 1) Contra otro condómino | 445 |
| 2) Contra un tercero | 446 |
| f) Reivindicación por el adquirente por usuca- pión | 450 |
| § 303. Legitimación pasiva | 450 |
| a) Poseedor | 450 |
| b) Tenedor | 453 |
| 1) A nombre de un tercero | 454 |
| 2) A nombre del reivindicante | 457 |
| c) Casos especiales | 459 |
| 1) Venta de un inmueble al contado | 459 |
| 2) El privilegio del locador | 460 |
| 3) Reivindicación contra el heredero | 461 |

| | | |
|--------|---|-----|
| § 304. | Objeto | 461 |
| | a) Necesaria coincidencia con el objeto de la posesión y de los derechos reales | 461 |
| | b) Objetos reivindicables | 462 |
| | c) Objetos no reivindicables | 463 |

2) REIVINDICABILIDAD INMOBILIARIA

| | | |
|--------|--|-----|
| § 305. | Planteo de la cuestión. El principio | 465 |
| | a) Normas coincidentes con el principio o corolarios | 465 |
| | b) Normas no coincidentes con el principio o excepciones | 466 |
| | c) Contradicciones del codificador | 468 |
| | d) El caso omitido en los artículos 2777 y 2778 | 468 |
| § 306. | Reseña de las doctrinas elaboradas antes de la reforma | 469 |
| | a) Doctrina clásica | 469 |
| | b) Contestación a la doctrina clásica | 470 |
| § 307. | Implicancia de la ley 17.711 | 472 |
| | a) El nuevo artículo 1051 y los artículos 2777 y 2778 | 473 |
| | b) Otras cuestiones que suscita la nueva norma | 475 |
| | c) Apreciación de la buena fe | 476 |
| | d) Los actos “a non domino” | 477 |
| | 1) La cuestión en la jurisprudencia | 481 |
| | 2) Congresos y jornadas | 482 |
| | 3) Nuestra opinión | 482 |

3) EL JUICIO DE REIVINDICACIÓN

| | | |
|--------|---|-----|
| § 308. | Medidas tendientes al aseguramiento de la restitución | 484 |
| | a) Normas del Código Civil | 484 |
| | b) Normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación | 485 |
| | 1) Medidas preliminares | 485 |
| | 2) Medidas precautorias | 485 |
| § 309. | La prueba | 486 |
| | a) Carga de la prueba. Situación de los particulares y del Estado | 487 |
| | b) La concepción de Pothier | 488 |

| | | |
|--------|---|-----|
| c) | El sistema de presunciones en el Código Civil | 489 |
| 1) | El demandado no presenta título (artículos 2789 y 2790) | 489 |
| a) | Concepto de título | 489 |
| b) | Importancia de la fecha del título | 494 |
| 2) | El demandado también presenta título | 500 |
| a) | Ambos títulos emanan del mismo autor (artículo 2791) | 500 |
| b) | Los títulos emanan de distintas personas (artículo 2792) | 501 |
| c) | Armonización con otras normas del Código Civil y el sistema registral | 501 |
| § 310. | Efectos de la sentencia | 502 |
| a) | Restitución de la cosa | 502 |
| 1) | Muebles (artículo 2793) | 502 |
| 2) | Inmuebles (artículo 2794) | 503 |
| b) | Accesorios | 503 |
| c) | Gastos y mejoras | 503 |
| d) | Frutos | 505 |
| e) | Productos | 506 |
| f) | Destrucción o deterioro | 507 |
| g) | Indemnización sustitutiva de la reivindicación | 507 |
| h) | Compensación | 508 |
| i) | Indemnización en favor del poseedor | 509 |

C) ACCIÓN CONFESORIA

| | | |
|--------|--------------------------------------|-----|
| § 311. | Concepto | 509 |
| § 312. | Ámbito | 510 |
| § 313. | Legitimación activa | 514 |
| a) | Condominio (artículo 2799) | 514 |
| b) | Acreedor hipotecario (artículo 2796) | 515 |
| § 314. | Legitimación pasiva | 516 |
| § 315. | Prueba | 516 |
| § 316. | Efectos | 517 |

D) ACCIÓN NEGATORIA

| | | |
|--------|----------|-----|
| § 317. | Concepto | 517 |
| § 318. | Ámbito | 518 |

| | | |
|--------|--|-----|
| § 319. | Legitimación activa | 518 |
| | a) Su ejercicio por el acreedor hipotecario | 518 |
| | b) Posibilidad de ejercicio por el condómino | 519 |
| § 320. | Legitimación pasiva | 519 |
| § 321. | Prueba | 521 |
| § 322. | Efectos | 521 |

CAPÍTULO XIX**PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA****A) CONSIDERACIONES GENERALES**

| | | |
|--------|--|-----|
| § 323. | Caracterización. Alcance | 523 |
| | a) Finalidad | 523 |
| | b) Significación | 524 |
| | c) El derecho registral inmobiliario como disciplina | 524 |
| | d) Autonomía | 525 |
| | e) Sistemas de publicidad inmobiliaria. Clasificación | 526 |
| | 1) Según el procedimiento | 527 |
| | 2) Según el procesamiento | 528 |
| | 3) Según los efectos | 528 |
| § 324. | Noticia histórica sobre la evolución de la publicidad inmobiliaria | 528 |
| | a) Derecho romano | 529 |
| | b) Derecho germánico. El sistema alemán | 531 |
| | 1) Procedimiento oficial | 533 |
| | 2) Matriculación de inmuebles | 534 |
| | 3) Contenido del folio real | 535 |
| | 4) Adquisición de la posición registral | 535 |
| | a) Rogación | 535 |
| | b) Tracto sucesivo | 535 |
| | c) Calificación registral | 535 |
| | d) Inscripción | 536 |
| | e) Fe pública y exactitud registral | 536 |
| | c) Derecho francés | 538 |
| | 1) Derecho antiguo | 538 |
| | 2) Derecho intermedio | 539 |
| | 3) Sistema de publicidad con la sanción del Código Civil | 539 |

| | | |
|--------|---|-----|
| | 4) Las leyes registrales de 1855, de 1935 y de 1955 | 540 |
| | d) Sistema Torrens | 541 |
| | e) Derecho español. Ley hipotecaria de 1861 ... | 543 |
| § 325. | Los principios registrales | 549 |
| | a) Rogación | 549 |
| | b) Inscripción | 550 |
| | c) Publicidad | 550 |
| | d) Especialidad | 550 |
| | e) Tracto sucesivo | 550 |
| | f) Legalidad y calificación | 550 |
| | g) Prioridad | 550 |
| | h) Presunción de legitimación y fe pública registral | 551 |
| § 326. | Régimen de publicidad inmobiliaria anterior a la sanción del Código Civil argentino | 553 |
| § 327. | Régimen imperante en algunas provincias | 554 |
| | a) Buenos Aires | 554 |
| | b) Santa Fe | 555 |
| | c) Entre Ríos | 556 |
| | d) Tucumán | 556 |
| § 328. | Régimen publicitario del Código Civil | 556 |
| § 329. | Los proyectos de modificación | 559 |
| | a) La tradición se cumple mediante la registración | 560 |
| | b) Añaden a la tradición la registración | 560 |
| | c) Proponen la adopción del sistema Torrens | 561 |
| | d) Proyectos generales | 561 |

B) RÉGIMEN LEGAL

1) CONSIDERACIONES GENERALES

| | | |
|--------|--|-----|
| § 330. | Leyes 17.711, 17.801 y 20.089 | 561 |
| § 331. | Efectos de la reforma: vigencia de los requisitos de título y modo | 562 |
| § 332. | Efectos de la publicidad respecto de terceros | 566 |
| § 333. | La publicidad registral inmobiliaria y la tradición | 568 |

2) EXAMEN DE LA LEY 17.801

| | | |
|--------|--------------------|-----|
| § 334. | Introducción | 569 |
|--------|--------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| § 335. Ámbito de aplicación | 569 |
| § 336. Documentos registrables | 570 |
| § 337. Requisitos de los documentos registrables | 575 |
| § 338. No convalidación | 576 |
| § 339. Matriculación | 578 |
| § 340. Variación de la situación registral. Rogación y desistimiento. Legitimación | 579 |
| § 341. Plazo general de presentación. Retroprioridad. Certificación registral | 581 |
| § 342. Legalidad y calificación | 585 |
| a) Las normas de aplicación | 586 |
| b) Quid de las “formas extrínsecas” | 586 |
| c) El artículo 1277 del Código Civil y la calificación registral | 588 |
| 1) Opinión de la Sala C | 588 |
| 2) Criterio de la Sala E | 589 |
| 3) La decisión plenaria | 589 |
| 4) Nuestra opinión | 590 |
| 5) El asentimiento en las situaciones contempladas en el artículo 1277 del Código Civil | 593 |
| a) Actos de disposición o gravamen de bienes gananciales | 593 |
| b) Actos de disposición o gravamen de bienes propios | 596 |
| 6) Formulación de las observaciones en un único acto | 598 |
| 7) Procesamiento de la actividad calificadora del registrador | 598 |
| § 343. Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias | 599 |
| § 344. Inscripciones condicionadas | 600 |
| § 345. Prioridad | 601 |
| § 346. Pactos sobre el rango | 602 |
| § 347. Tracto sucesivo | 603 |
| a) La legitimación para disponer | 604 |
| b) Ámbito y alcance de la legitimación para disponer | 607 |
| c) Valor del título inscripto y del certificado vigente | 609 |
| § 348. Tracto abreviado | 610 |
| a) Examen de los supuestos previstos | 611 |
| b) Recaudos de procedencia | 615 |
| c) Carácter de la enumeración del artículo 16 .. | 615 |

| | | |
|--------|--|-----|
| § 349. | Anotaciones personales. Normas aplicables | 616 |
| | a) Crítica a lo previsto en el inciso “b” del artículo 31 | 617 |
| | b) Anotación de la cesión de derechos hereditarios | 618 |
| | 1) Formas de la cesión | 619 |
| | 2) Apuntes al plenario que decidió la anotación registral, a los efectos de su oponibilidad a terceros interesados | 619 |
| § 350 | Rectificación de asientos | 624 |
| § 351. | Cancelación, extinción y caducidad de inscripciones o anotaciones | 624 |

CAPÍTULO XX**BIEN DE FAMILIA**

| | | |
|--------|---|-----|
| § 352. | Concepto | 627 |
| § 353. | Naturaleza jurídica | 628 |
| | a) Situación del inmueble | 628 |
| | b) Situación de los beneficiarios | 628 |
| | c) Situación del dueño constituyente | 628 |
| § 354. | Requisitos que debe reunir el inmueble | 632 |
| § 355. | Requisitos que debe reunir el constituyente | 633 |
| § 356. | Forma de constitución | 634 |
| § 357. | Efectos de la afectación | 636 |
| | a) Inembargabilidad | 637 |
| | 1) Excepciones | 637 |
| | 2) Frutos y productos | 638 |
| | 3) Falta de subrogación real | 638 |
| | b) Inenajenabilidad | 639 |
| | c) Imprescriptibilidad | 640 |
| § 358. | Actos de administración | 640 |
| § 359. | Desafectación | 642 |

CAPÍTULO XXI**DERECHO DE RETENCIÓN**

| | | |
|--------|---|-----|
| § 360. | Concepto legal. Naturaleza jurídica | 645 |
| § 361. | Requisitos | 650 |

| | | |
|--------|---|-----|
| a) | Tenencia de una cosa ajena | 650 |
| b) | Obligación del propietario de la cosa respecto del retenedor | 650 |
| c) | Conexión entre la cosa retenida y el crédito de quien la retiene | 651 |
| § 362. | Caracteres | 651 |
| a) | Accesorio | 651 |
| b) | Indivisible | 652 |
| c) | Opera como una excepción procesal | 652 |
| § 363. | Supuestos en los que se admite | 654 |
| § 364. | Casos en los que no procede | 655 |
| § 365. | Diferentes situaciones de ejercicio | 656 |
| a) | Acreeedor retentista que ejerce su derecho en un litigio en el que no ha sido demandado ... | 656 |
| b) | Acreeedor retentista que ejerce su derecho en el juicio donde es parte actora | 658 |
| c) | Acreeedor retentista que ejerce su derecho en el juicio donde es demandado | 658 |
| § 366. | Relaciones del retenedor | 659 |
| a) | Con el objeto retenido | 659 |
| b) | Con terceros | 660 |
| 1) | Sucesores singulares | 660 |
| 2) | Otros acreedores | 660 |
| a) | Esquema de Vélez Sársfield | 661 |
| b) | Esquema de la reforma | 661 |
| 3) | Despojantes | 666 |
| § 367. | Extinción | 667 |

CAPÍTULO XXII

PRIVILEGIOS

| | | |
|--------|--|-----|
| § 368. | Síntesis de sus antecedentes históricos | 669 |
| a) | Derecho romano | 669 |
| b) | Derecho francés | 670 |
| § 369. | Régimen del Código Civil argentino. Metodología | 671 |
| § 370. | Concepto legal de privilegio | 672 |
| § 371. | Fundamento. Legislador competente | 674 |
| § 372. | Naturaleza jurídica. Caracteres. Asiento y extensión | 675 |
| a) | Distintas teorías | 675 |

| | |
|---|-----|
| b) Caracteres de los privilegios | 677 |
| 1) Origen legal | 677 |
| 2) Accesoriedad | 678 |
| 3) Carácter excepcional | 679 |
| 4) Indivisibilidad | 680 |
| c) Asiento y extensión del principio | 681 |
| § 373. Clasificación de los privilegios | 682 |
| § 374. Incidencia de la ley concursal y la de contrato de trabajo en el régimen civil de los privilegios | 684 |

CAPÍTULO XXIII

DERECHOS INTELECTUALES

| | |
|--|-----|
| § 375. Alcance de esta denominación. La cuestión en la doctrina, el derecho comparado y los tratados internacionales | 687 |
|--|-----|

A) DERECHO DE AUTOR

| | |
|---|-----|
| § 376. Naturaleza jurídica. Objeto | 688 |
| § 377. Ámbito de aplicación. El artículo 1º de la ley 11.723 | 692 |
| a) Análisis de la norma | 692 |
| b) La protección jurídica de los programas de ordenador (“software”) | 693 |
| 1) Alternativas de protección | 693 |
| 2) La cuestión en nuestro derecho | 694 |
| 3) Decreto 165/94 | 694 |
| 4) Jurisprudencia | 694 |
| 5) Ley 25.036 | 698 |
| § 378. Titulares del derecho y facultades de orden pa- trimonial | 699 |
| § 379. La duración del derecho | 701 |
| § 380. Inscripción registral | 702 |
| § 381. Protección civil y penal | 704 |
| § 382. El derecho moral | 706 |

B) PATENTES DE INVENCION Y MODELOS DE UTILIDAD

| | |
|--|-----|
| § 383. Naturaleza jurídica. La Constitución nacional. Las leyes de patentes | 707 |
|--|-----|

| | | |
|--------|--|-----|
| § 384. | Concepto de invención patentable. Requisitos de patentabilidad | 710 |
| § 385. | Titulares del derecho | 713 |
| § 386. | Trámite administrativo. Concesión de la patente | 713 |
| § 387. | Los inventos extranjeros. El Convenio de la Unión de París | 715 |
| | a) Las patentes de reválida | 715 |
| | b) El Convenio de París | 716 |
| | c) La ley 24.481 | 717 |
| § 388. | Efectos de la concesión. Duración | 717 |
| § 389. | Cesión. Licencias voluntarias y obligatorias | 718 |
| | a) Falta de explotación | 719 |
| | b) Prácticas anticompetitivas del titular de las patentes | 720 |
| | c) Emergencia sanitaria o razones de seguridad nacional | 720 |
| | d) Patentes recíprocamente dependientes | 720 |
| § 390. | Nulidad y caducidad | 721 |
| § 391. | Tutela penal | 722 |
| § 392. | Tutela civil | 723 |
| | a) Medidas cautelares | 724 |
| | b) El nuevo artículo 83 de la ley de patentes | 727 |
| § 393. | La cuestión de las patentes farmacéuticas | 730 |
| | a) El artículo 4° de la ley 111 | 730 |
| | b) La jurisprudencia de la Corte Suprema | 731 |
| | c) El ADPIC (ley 24.425) | 732 |
| | d) La ley 24.481 | 733 |
| § 394. | El modelo de utilidad | 734 |
| | a) Caracterización legal | 734 |
| | b) Naturaleza jurídica | 736 |

C) MODELOS Y DISEÑOS INDUSTRIALES

| | | |
|--------|--|-----|
| § 395. | Concepto | 736 |
| § 396. | El régimen legal | 737 |
| § 397. | El derecho es preexistente al registro | 737 |
| § 398. | Naturaleza jurídica | 738 |
| § 399. | Tutela civil y penal | 739 |
| | a) Medidas cautelares | 740 |
| | b) Acción de cancelación | 740 |
| | c) Acción de reivindicación | 741 |

D) MARCAS Y DESIGNACIONES

| | | |
|--------|--|-----|
| § 400. | Concepto de marca | 741 |
| § 401. | Distintas clases | 744 |
| § 402. | Carácter atributivo del registro | 745 |
| § 403. | Las designaciones | 746 |
| § 404. | Naturaleza jurídica | 747 |
| § 405. | Signos registrables y no registrables | 748 |
| § 406. | Registro. Trámite. Oposición | 749 |
| § 407. | Confundibilidad de los signos marcarios | 750 |
| § 408. | Duración del derecho. Caducidad por falta de uso. Las llamadas marcas de defensa | 751 |
| § 409. | Tutela penal | 752 |
| § 410. | Tutela civil | 753 |
| § 411. | Extinción. Nulidad | 756 |

CAPÍTULO XXIV

LEY NACIONAL DE CATASTRO

| | | |
|--------|---|-----|
| § 412. | Antecedentes legislativos | 759 |
| § 413. | Consideraciones previas | 759 |
| § 414. | Alcance y ámbito de aplicación de la ley | 762 |
| § 415. | Sobre la atribución de competencia catastral | 763 |
| § 416. | Los objetos territoriales legales | 764 |
| § 417. | Finalidades del catastro | 766 |
| § 418. | La policía inmobiliaria catastral | 767 |
| § 419. | El concepto técnico legal de parcela y su vinculación con las expresiones “objeto territorial” | 769 |
| § 420. | Elementos de la parcela | 771 |
| § 421. | Determinación, constitución y verificación de la subsistencia del estado parcelario | 772 |
| § 422. | Oportunidad para obtener el estado parcelario .. | 776 |
| § 423. | Finalidad publicitaria y alcance del certificado catastral. Actos para los que es obligatorio | 777 |
| § 424. | Actos para los que no se exige la certificación catastral | 777 |
| § 425. | La obligación de expedir el certificado catastral | 778 |

| | |
|---|-----|
| § 426. Atribución de la incumbencia valuatoria | 779 |
| § 427. Sobre la metodología valuatoria para determinar el valor final de las parcelas | 779 |
| § 428. Intervención del Consejo Federal del Catastro en la materia | 780 |
| a) Creación del Consejo Federal del Catastro | 780 |
| b) Incumbencias atribuidas | 780 |
| c) Disposiciones complementarias o transitorias | 781 |
| <i>Bibliografía</i> | 783 |
| <i>Índice alfabético</i> | 801 |