

DIRECTORAS

Marisa Herrera - Natalia de la Torre

Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales

Comentado y anotado
con **perspectiva de género**

TOMO 11

Libro Cuarto.

Derechos reales

Disposiciones generales. Posesión y tenencia.
Dominio. Condominio. Propiedad horizontal

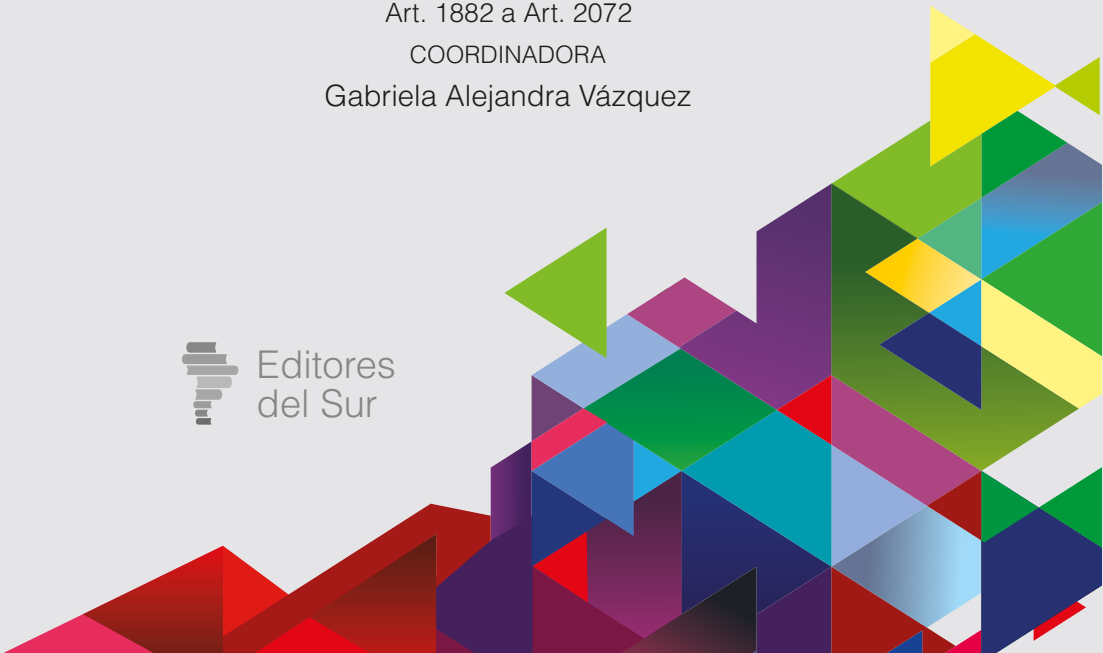
Art. 1882 a Art. 2072

COORDINADORA

Gabriela Alejandra Vázquez



Editores
del Sur



DIRECTORAS
Marisa Herrera - Natalia de la Torre

Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales

Comentado y anotado
con **perspectiva de género**

TOMO 11

Libro Cuarto. Derechos reales

Disposiciones generales. Posesión y tenencia.

Dominio. Condominio. Propiedad horizontal

Art. 1882 a Art. 2072

COORDINADORA
Gabriela Alejandra Vázquez



Editores
del Sur



CONTENIDO

LIBRO CUARTO. DERECHOS REALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Principios comunes.....19

Comentarios de Gabriela Alejandra Vázquez

ARTÍCULO 1882. Concepto.....	19
ARTÍCULO 1883. Objeto	41
ARTÍCULO 1884. Estructura.....	65
ARTÍCULO 1885. Convalidación	80
ARTÍCULO 1886. Persecución y preferencia.....	80
ARTÍCULO 1887. Enumeración.....	95
ARTÍCULO 1888. Derechos reales sobre cosa propia o ajena	109
ARTÍCULO 1889. Derechos reales principales y accesorios	119
ARTÍCULO 1890. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	121
ARTÍCULO 1891. Ejercicio por la posesión o por actos posesorios	120

CAPÍTULO 2. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad129

Artículos 1892 y 1893, comentarios de Ana María Palomanes

Artículos 1894 a 1905, comentarios de Raquel V. Moyano y María Adriana del Valle Garay

Artículo 1906 y 1907, comentario de Gabriela Alejandra Vázquez

ARTÍCULO 1892. Título y modos suficientes.....	129
ARTÍCULO 1893. Inoponibilidad.....	150
ARTÍCULO 1894. Adquisición legal	172
ARTÍCULO 1895. Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente.....	176
ARTÍCULO 1896. Prohibición de constitución judicial	182
ARTÍCULO 1897. Prescripción adquisitiva	183

ARTÍCULO 1898. Prescripción adquisitiva breve	188
ARTÍCULO 1899. Prescripción adquisitiva larga.....	190
ARTÍCULO 1900. Posesión exigible.....	193
ARTÍCULO 1901. Unión de posesiones	197
ARTÍCULO 1902. Justo título y buena fe	199
ARTÍCULO 1903. Comienzo de la posesión	202
ARTÍCULO 1904. Normas aplicables.....	205
ARTÍCULO 1905. Sentencia de prescripción adquisitiva	205
ARTÍCULO 1906. Transmisibilidad	210
ARTÍCULO 1907. Extinción	210

TÍTULO II. POSESIÓN Y TENENCIA

Comentarios de María Florencia Franchini

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales	225
ARTÍCULO 1908. Enumeración.....	225
ARTÍCULO 1909. Posesión.....	225
ARTÍCULO 1910. Tenencia	225
ARTÍCULO 1911. Presunción de poseedor o servidor de la posesión.....	225
ARTÍCULO 1912. Objeto y sujeto plural.....	248
ARTÍCULO 1913. Concurrencia	248
ARTÍCULO 1914. Presunción de fecha y extensión	257
ARTÍCULO 1915. Intervención.....	257
ARTÍCULO 1916. Presunción de legitimidad.....	265
ARTÍCULO 1917. Innecesariedad de título.....	265
ARTÍCULO 1918. Buena fe.....	265
ARTÍCULO 1919. Presunción de buena fe	265
ARTÍCULO 1920. Determinación de buena o mala fe.....	265
ARTÍCULO 1921. Posesión viciosa.....	265
CAPÍTULO 2. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción	280
ARTÍCULO 1922. Adquisición de poder	280
ARTÍCULO 1923. Modos de adquisición.....	280
ARTÍCULO 1924. Tradición.....	280
ARTÍCULO 1925. Otras formas de tradición	280
ARTÍCULO 1926. Relación de poder vacua.....	280
ARTÍCULO 1927. Relación de poder sobre universalidad de hecho	295

ARTÍCULO 1928. Actos posesorios	295
ARTÍCULO 1929. Conservación	301
ARTÍCULO 1930. Presunción de continuidad	301
ARTÍCULO 1931. Extinción	305
CAPÍTULO 3. Efectos de las relaciones de poder	313
ARTÍCULO 1932. Derechos inherentes a la posesión	313
ARTÍCULO 1933. Deberes inherentes a la posesión	313
ARTÍCULO 1934. Frutos y mejoras	317
ARTÍCULO 1935. Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe	318
ARTÍCULO 1936. Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe	318
ARTÍCULO 1937. Transmisión de obligaciones al sucesor	333
ARTÍCULO 1938. Indemnización y pago de mejoras	333
ARTÍCULO 1939. Efectos propios de la posesión	333
ARTÍCULO 1940. Efectos propios de la tenencia	337

TÍTULO III. DOMINIO

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales341

Comentarios de Gabriela Alejandra Vázquez

con la colaboración de Cynthia Celina Rodríguez

ARTÍCULO 1941. Dominio perfecto	341
ARTÍCULO 1942. Perpetuidad	359
ARTÍCULO 1943. Exclusividad	361
ARTÍCULO 1944. Facultad de exclusión	363
ARTÍCULO 1945. Extensión	366
ARTÍCULO 1946. Dominio imperfecto	375

CAPÍTULO 2. Modos especiales de adquisición del dominio378

Comentarios de Gabriela Alejandra Vázquez

con la colaboración de Cynthia Celina Rodríguez

SECCIÓN 1ª. Apropiación	379
ARTÍCULO 1947. Apropiación	379
ARTÍCULO 1948. Caza	379
ARTÍCULO 1949. Pesca	379
ARTÍCULO 1950. Enjambres	380

SECCIÓN 2ª. Adquisición de un tesoro.....	389
ARTÍCULO 1951. Tesoro	389
ARTÍCULO 1952. Descubrimiento de un tesoro	389
ARTÍCULO 1953. Derechos del descubridor	389
ARTÍCULO 1954. Búsqueda por el propietario de un tesoro.....	389
 SECCIÓN 3ª. Régimen de cosas perdidas	 396
ARTÍCULO 1955. Hallazgo	396
ARTÍCULO 1956. Recompensa y subasta.....	397
 SECCIÓN 4ª. Transformación y accesión de cosas muebles	 410
ARTÍCULO 1957. Transformación	410
ARTÍCULO 1958. Accesión de cosas muebles	410
 SECCIÓN 5ª. Accesión de cosas inmuebles	 417
ARTÍCULO 1959. Aluvión	417
ARTÍCULO 1960. Cauce del río	418
ARTÍCULO 1961. Avulsión.....	420
ARTÍCULO 1962. Construcción, siembra y plantación	427
ARTÍCULO 1963. Invasión de inmueble colindante.....	436
 CAPÍTULO 3. Dominio imperfecto.....	 440
<i>Comentarios de Gabriela Alejandra Iturbide</i>	
ARTÍCULO 1964. Supuestos de dominio imperfecto.....	440
ARTÍCULO 1965. Dominio revocable	442
ARTÍCULO 1966. Facultades	453
ARTÍCULO 1967. Efecto de la revocación.....	450
ARTÍCULO 1968. Readquisición del dominio perfecto	459
ARTÍCULO 1969. Efectos de la retroactividad	459
 CAPÍTULO 4. Límites al dominio.....	 463
<i>Comentarios de Miryam Adriana Farina</i>	
ARTÍCULO 1970. Normas administrativas	463
ARTÍCULO 1971. Daño no indemnizable	473
ARTÍCULO 1972. Cláusulas de inenajenabilidad	476
ARTÍCULO 1973. Inmisiones	480
ARTÍCULO 1974. Camino de sirga.....	486
ARTÍCULO 1975. Obstáculo al curso de las aguas.....	489
ARTÍCULO 1976. Recepción de agua, arena y piedras	493
ARTÍCULO 1977. Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra	495

ARTÍCULO 1978. Vistas	497
ARTÍCULO 1979. Luces	498
ARTÍCULO 1980. Excepción a distancias mínimas.	498
ARTÍCULO 1981. Privación de luces o vistas	498
ARTÍCULO 1982. Árboles, arbustos u otras plantas.....	502

TÍTULO IV. CONDOMINIO

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales507

Comentarios de María Eugenia Torres Lastra

ARTÍCULO 1983. Condominio	507
ARTÍCULO 1984. Aplicaciones subsidiarias	512
ARTÍCULO 1985. Destino de la cosa.....	520
ARTÍCULO 1986. Uso y goce de la cosa.....	521
ARTÍCULO 1987. Convenio de uso y goce.....	522
ARTÍCULO 1988. Uso y goce excluyente	525
ARTÍCULO 1989. Facultades con relación a la parte indivisa	530
ARTÍCULO 1990. Disposición y mejoras con relación a la cosa.....	530
ARTÍCULO 1991. Gastos.....	537
ARTÍCULO 1992. Deudas en beneficio de la comunidad	539

CAPÍTULO 2. Administración541

Comentarios de María Eugenia Torres Lastra

ARTÍCULO 1993. Imposibilidad de uso y goce en común	541
ARTÍCULO 1994. Asamblea	540
ARTÍCULO 1995. Frutos.....	545

CAPÍTULO 3. Condominio sin indivisión forzosa.....546

Comentarios de María Eugenia Torres Lastra

SECCIÓN ÚNICA. Partición	546
ARTÍCULO 1996. Reglas aplicables	546
ARTÍCULO 1997. Derecho a pedir la partición	547
ARTÍCULO 1998. Adquisición por un condómino	548

CAPÍTULO 4. Condominio con indivisión forzosa temporaria549

Comentarios de Silvina Rojas Torres y María Florencia Franchini

ARTÍCULO 1999. Renuncia a la acción de partición	549
ARTÍCULO 2000. Convenio de suspensión de la partición	549
ARTÍCULO 2001. Partición nociva.....	550
ARTÍCULO 2002. Partición anticipada.....	559
ARTÍCULO 2003. Publicidad de la indivisión o su cese.....	560
CAPÍTULO 5. Condominio con indivisión forzosa perdurable.....	562
SECCIÓN 1ª. Condominio sobre accesorios indispensables.....	562
<i>Comentarios de Silvina Rojas Torres y María Florencia Franchini</i>	
ARTÍCULO 2004. Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables	562
ARTÍCULO 2005. Uso de la cosa común	562
SECCIÓN 2ª. Condominio sobre muros, cercos y fosos	568
<i>Comentarios de Nora Haydée Tricarico y Cynthia Celina Rodríguez</i>	
ARTÍCULO 2006. Muro, cerco o foso	568
ARTÍCULO 2007. Cerramiento forzoso urbano	571
ARTÍCULO 2008. Muro de cerramiento forzoso	572
ARTÍCULO 2009. Adquisición de la medianería.....	570
ARTÍCULO 2010. Presunciones	575
ARTÍCULO 2011. Época de las presunciones	576
ARTÍCULO 2012. Exclusión de las presunciones.....	576
ARTÍCULO 2013. Prueba	576
ARTÍCULO 2014. Cobro de la medianería.....	577
ARTÍCULO 2015. Mayor valor por características edilicias.....	577
ARTÍCULO 2016. Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrad	579
ARTÍCULO 2017. Derecho del que construye el muro	579
ARTÍCULO 2018. Medida de la obligación	580
ARTÍCULO 2019. Valor de la medianería	582
ARTÍCULO 2020. Inicio del curso de la prescripción extintiva.....	585
ARTÍCULO 2021. Facultades materiales. Prolongación.....	587
ARTÍCULO 2022. Prolongación del muro.....	587
ARTÍCULO 2023. Restitución del muro al estado anterior	587
ARTÍCULO 2024. Reconstrucción	587
ARTÍCULO 2025. Utilización de superficie mayor	588
ARTÍCULO 2026. Diligencia en la reconstrucción.....	588
ARTÍCULO 2027. Mejoras en la medianería urbana	591
ARTÍCULO 2028. Abdicación de la medianería	592
ARTÍCULO 2029. Alcance de la abdicación	592
ARTÍCULO 2030. Readquisición de la medianería.....	593

ARTÍCULO 2031. Cerramiento forzoso rural	590
ARTÍCULO 2032. Atribución, cobro y derechos en la medianería rural.....	595
ARTÍCULO 2033. Aplicación subsidiaria	595
ARTÍCULO 2034. Condominio de árboles y arbustos.....	602
ARTÍCULO 2035. Perjuicio debido a un árbol o arbusto.....	602
ARTÍCULO 2036. Reemplazo del árbol o arbusto	602

TÍTULO V. PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo 1. Disposiciones generales.....601

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2037. Concepto	601
ARTÍCULO 2038. Constitución.....	607
ARTÍCULO 2039. Unidad funciona	610
ARTÍCULO 2040. Cosas y partes comunes.....	618
ARTÍCULO 2041. Cosas y partes necesariamente comunes	618
ARTÍCULO 2042. Cosas y partes comunes no indispensables	619
ARTÍCULO 2043. Cosas y partes propias	619
ARTÍCULO 2044. Consorcio	629

CAPÍTULO 2. Facultades y obligaciones de los propietarios.....640

Artículos 2045 a 2047, comentarios de Irene Pujol Zizzias

Artículos 2048 a 2050, comentarios de María Laura Negroni

ARTÍCULO 2045. Facultades	640
ARTÍCULO 2046. Obligaciones	645
ARTÍCULO 2047. Prohibiciones	650
ARTÍCULO 2048. Gastos y contribuciones.....	652
ARTÍCULO 2049. Defensas	658
ARTÍCULO 2050. Obligados al pago de expensas	665

CAPÍTULO 3. Modificaciones en cosas y partes comunes670

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2051. Mejora u obra nueva que requiere mayoría	670
ARTÍCULO 2052. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad.....	670
ARTÍCULO 2053. Mejora u obra nueva en interés particular	670
ARTÍCULO 2054. Reparaciones urgentes	679
ARTÍCULO 2055. Grave deterioro o destrucción del edificio.....	682

CAPÍTULO 4. Reglamento de propiedad horizontal.....687

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2056. Contenido.....687

ARTÍCULO 2057. Modificación del reglamento688

CAPÍTULO 5. Asambleas690

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2058. Facultades de la asamblea. La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:.....690

ARTÍCULO 2059. Convocatoria y quórum.....690

ARTÍCULO 2060. Mayoría absoluta.....701

ARTÍCULO 2061. Conformidad expresa del titular.....702

ARTÍCULO 2062. Actas710

ARTÍCULO 2063. Asamblea judicial713

CAPÍTULO 6. Consejo de Propietarios717

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2064. Atribuciones717

CAPÍTULO 7. Administrador720

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2065. Representación legal720

ARTÍCULO 2066. Designación y remoción720

ARTÍCULO 2067. Derechos y obligaciones721

CAPÍTULO 8. Subconsorcios732

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2068. Sectores con independencia732

CAPÍTULO 9. Infracciones736

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2069. Régimen.....736

CAPÍTULO 10. Prehorizontalidad740

Comentarios de Irene Pujol Zizzias

ARTÍCULO 2070. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal740

ARTÍCULO 2071. Seguro obligatorio.....740

ARTÍCULO 2072. Exclusiones.....741

Acerca de las autoras (por orden alfabético)753