

ÍNDICE GENERAL

Pág.

LIBRO CUARTO DERECHOS REALES

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I PRINCIPIOS COMUNES

Art. 1882.— Concepto	3
1. Denominación	3
2. Importancia y trascendencia social de los derechos reales	4
a) La concepción capitalista del liberalismo clásico	5
b) El marxismo.....	6
c) La Doctrina Social de la Iglesia: Propiedad privada y destino común de los bienes	7
3. Definición de derecho real.....	9
a) Las definiciones tenidas en cuenta por Vélez Sarsfield	9
a.1) La nota al art. 497 del Código Civil derogado.....	10
a.2) La nota al título IV del Libro III.....	10
b) Algunas definiciones de la doctrina	10
c) La definición del Código Civil y Comercial: análisis.....	11
c.1) Un poder jurídico	11
c.2) De estructura legal.....	12
c.3) Se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma.....	12
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	13
c.4) Atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código.....	13
c.4.1) Titular	13
c.4.2) Facultades de persecución y preferencia: Remisión	14
c.4.3) Demás facultades	14
4. La clasificación de los derechos patrimoniales.....	14
a) Concepción tradicional de los derechos reales.....	14

	Pág.
b) La tesis personalista.....	15
c) Críticas a la teoría personalista.....	16
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	17
d) Concepción moderna.....	18
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	19
5. Caracteres de los derechos reales.....	20
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	21
Principios de los derechos reales.....	21
a) Relación directa	21
b) Patrimonialidad	21
c) Legalidad	22
d) Seguridad estática.....	22
e) Oponibilidad	22
f) Seguridad dinámica.....	23
g) Inherencia	23
h) Relatividad. Buena fe. Equidad.....	23
Art. 1883.— Objeto	23
1. Objeto de los derechos reales	23
a) Antecedentes y metodología.....	23
b) La concepción clásica: las cosas.....	24
c) Totalidad o parte material de la cosa.....	26
d) Ejercicio por la totalidad o por una parte indivisa	27
e) La energía y las fuerzas naturales	28
f) El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley	29
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	30
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	30
f.1) Posibles casos de derechos reales sobre créditos en el Código Civil y Comercial.....	31
f.1.1) Usufructo de herencia.....	31
f.1.2) Prenda de créditos	31
f.1.3) Derechos reales sobre otros derechos reales	32
f.1.4) El caso de los derechos intelectuales.....	33
f.1.5) Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil.....	37
Art. 1884.— Estructura.....	37
1. Número cerrado y tipicidad	37
a) La opción por el numerus clausus.....	37
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	39
b) La opción por el numerus apertus en derecho comparado	40
c) Las razones de número cerrado.....	41
2. Sanción	43
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	44
3. Derechos reales suprimidos.....	44

	Pág.
a) Los derechos reales mencionados en el art. 2614 del Código de Vélez.....	45
a.1) Enfitéusis.....	45
a.2) Censos o rentas reales.....	47
a.3) Vinculaciones.....	49
a.3.1) Los mayorazgos.....	49
a.3.2) Las capellanías.....	49
b) Derechos reales suprimidos constituidos antes de la entrada en vigencia de la ley que los deroga.....	50
b.1) Subsistencia.....	50
b.2) Extinción lisa y llana.....	51
b.3) La ley derogatoria como ley expropiatoria.....	51
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	53
Art. 1885.— Convalidación.....	53
La regla <i>nemo plus iuris</i> y la convalidación.....	53
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	55
Art. 1886.— Persecución y preferencia.....	55
1. Persecución y preferencia.....	55
a) Persecución.....	56
b) Preferencia.....	56
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	58
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	58
Art. 1887.— Enumeración.....	58
1. Enumeración de los derechos reales.....	58
2. Orden de los incisos.....	59
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	59
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	60
Art. 1888.— Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real.....	60
1. Clasificación de los derechos reales.....	60
a) Derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia.....	61
b) Derechos reales sobre cosa ajena.....	62
b.1) Derechos reales de goce o disfrute.....	62
b.2) Derechos reales de garantía.....	62
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	63
2. Cargas o gravámenes reales.....	63
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	64
3. Presunción de plenitud.....	64
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	65
Art. 1889.— Derechos reales principales y accesorios.....	65
Derechos principales y accesorios.....	65
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	65

	Pág.
Art. 1890.— Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables..	66
1. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	66
a) Importancia de la distinción.....	66
b) Ubicación metodológica	66
c) Crítica: Derechos reales registrables	67
Art. 1891.— Ejercicio por la posesión o por actos posesorios	67
1. Derechos reales que se ejercen por la posesión y derechos reales que no se ejercen por la misma	67
2. <i>Quid</i> de las servidumbres positivas.....	68
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	70

CAPÍTULO 2

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y Oponibilidad

Art. 1892.— Título y modos suficientes	71
1. Adquisición de los derechos reales	72
2. Modos originarios o modos derivados. Por actos entre vivos o por causa de muerte.....	73
a) Modos originarios y derivados.....	73
b) Adquisición derivada: por actos entre vivos o <i>mortis causa</i>	73
3. Adquisición derivada por actos entre vivos.....	74
a) La teoría del título y modo	74
b) Otros sistemas	75
b.1) Transmisión puramente consensual	75
b.2) Sistema alemán del acto abstracto.....	75
c) El sistema argentino con anterioridad al Código Civil y Comercial ...	75
d) El Código Civil y Comercial.....	76
d.1) Título suficiente	77
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	77
d.2) Modo suficiente	78
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	78
d.2.1) Tradición posesoria en los derechos reales que se ejercen por la posesión	79
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición..	80
d.2.2) Inscripción registral constitutiva.....	81
d.2.3) Cosas registrables con inscripción declarativa y cosas registrables con inscripción constitutiva	81
d.2.4) <i>Quid</i> de la conveniencia de la inscripción constitutiva en materia de inmuebles.....	85
d.3) Primer uso.....	102
d.4) Sustitutos de la tradición.....	102
4. Adquisición derivada <i>mortis causa</i>	103

	Pág.
Art. 1893.— Inoponibilidad.....	103
1. Oponibilidad	104
2. Publicidad.....	104
3. Publicidad posesoria	106
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	107
4. Publicidad registral.....	107
a) Generalidades	107
b) Registros declarativos y registros constitutivos	108
c) Publicidad registral inmobiliaria	109
c.1) Ámbito de aplicación	109
c.2) Situaciones jurídicas registrables.....	110
c.2.1) Concepto	110
c.2.2) Distinción entre anotación e inscripción	111
c.2.3) ¿Qué debe inscribirse en el Registro?.....	111
c.3) Legitimados: Principio de rogación	111
c.4) Requisitos de los documentos para acceder al Registro	112
c.5) Plazo para la inscripción.....	112
c.6) Efecto declarativo de la inscripción	113
c.7) Rechazo del principio de convalidación y fe pública registral....	113
c.8) Especialidad.....	113
c.8.1) Concepto	113
c.8.2) Registros personales, causales y reales	114
c.9) Matriculación.....	114
c.9.1) Concepto	114
c.9.2) Asiento de matriculación: Folio real	115
c.10) Legalidad y calificación	116
c.10.1) Concepto	116
c.10.2) Extremos a calificar	116
c.10.3) Documentos observados por el Registro.....	117
c.11) Tracto sucesivo	120
c.11.1) Concepto	120
c.11.2) Tracto abreviado o comprimido	120
c.11.3) Carácter de la enumeración del art. 16 de la ley 17.801 ..	122
c.12) Prioridad.....	123
c.12.1) Concepto: Prioridad directa	123
c.12.2) Preferencia excluyente	124
c.12.3) Prioridad indirecta y retroprioridad	124
c.12.4) Preferencia de rango	128
c.13) Acceso a la información del Registro	132
c.13.1) Interés legítimo	132
c.13.2) Publicidad por exhibición	132
c.13.3) Publicidad por constancia: Informes	133
c.14) Rectificación de asientos.....	133

	Pág.
c.15) Cancelación de asientos.....	134
5. Publicidad y modo suficiente	136
6. Necesidad de publicidad suficiente	136
a) Tercero interesado	137
a.1) Simples terceros y terceros desinteresados	137
a.2) Concepto de tercero interesado	138
a.2.1) Convalidante	138
a.2.2) Sistema de fe pública registral	139
a.2.3) Registro con mera presunción de completitud o integridad	141
b) Necesidad de buena fe de parte del tercero interesado	143
b.1) Concepciones de la buena fe	143
b.2) Influencia de la realidad posesoria	145
b.3) Necesidad del estudio de títulos	145
7. ¿Cuál es la publicidad suficiente?.....	147
8. La publicidad y la inscripción constitutiva	150
a) Examen documental.....	150
b) Solicitud del certificado, previsto en el art. 16, al Registro Automotor	151
c) Realización la verificación física del automotor.....	152
Art. 1894.— Adquisición legal.....	153
1. Adquisición legal.....	153
2. Supuestos previstos	154
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	155
Art. 1895.— Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente.....	156
1. Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente...	156
2. Naturaleza jurídica	158
3. Ámbito de actuación de la norma	158
4. Requisitos	158
a) Cosas muebles no registrables.....	158
b) Subadquirente.....	159
c) Posesión.....	159
d) Cosa no hurtada o perdida.....	160
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	161
e) Posesión de buena fe	161
f) Título oneroso	161
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	161
5. El caso de las cosas muebles registrables	162
a) Necesidad de inscripción para la buena fe	162
b) Ausencia de buena fe por falta de coincidencia de elementos identificatorios	163
c) Esfera de actuación del art. 1895 respecto de las cosas muebles registrables.....	163

	Pág.
c.1) Automotores	164
c.1.1) Las normas sobre reivindicación de automotores	164
c.1.2) Subadquirente del automotor	164
c.1.3) ¿Se necesita posesión?	164
c.1.4) ¿Se requiere título oneroso?	164
c.1.5) <i>Quid</i> del automotor perdido	165
c.2) Otros muebles registrables	166
Art. 1896.— Prohibición de constitución judicial	166
Prohibición de constitución judicial	166
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	167
Art. 1897.— Prescripción adquisitiva	168
1. Prescripción adquisitiva	168
a) Concepto	168
b) Ámbito de actuación	168
b.1) Generalidades	168
b.2) Derecho positivo argentino	169
c) Breve panorama histórico	170
d) Justificación de la usucapión	172
d.1) El interés del tráfico	172
d.2) El aliciente a quien hace producir una cosa en relación del que se desentiende de la misma	172
d.3) La unión de la posesión con el dominio efectivo de la cosa	173
d.4) Corolario	173
e) Modo originario de adquisición	175
f) Clases de prescripción adquisitiva	176
f.1) Prescripción breve y prescripción larga	176
f.2) Prescripción de inmuebles y prescripción de muebles	177
f.3) Prescripción del dominio y de otros derechos reales	177
Art. 1898.— Prescripción adquisitiva breve	177
1. Prescripción adquisitiva breve	177
2. Requisitos de la usucapión breve	178
3. Tiempo requerido	178
4. El caso de los muebles	179
a) La situación de los muebles en el Código de Vélez	179
b) La nueva norma	180
b.1) Cosa mueble hurtada o perdida	180
b.2) No es necesario el título oneroso	180
b.3) Cosa mueble no hurtada ni perdida poseída de buena fe, pero adquirida a título gratuito	181
Art. 1899.— Prescripción adquisitiva larga	183
1. Prescripción adquisitiva larga	183
a) La prescripción adquisitiva de muebles, sin buena fe, en la legislación anterior	183

	Pág.
a.1) Imposibilidad de usucapir	184
a.2) Posibilidad de la usucapión en los plazos de los arts. 4015 y 4016 del Código Civil derogado	184
a.3) Aplicación de la Ley de Navegación	185
b) La cuestión en el actual Código	186
2. Disposición especial para cosas muebles registrables	186
3. <i>Quid</i> de la posesión viciosa	187
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	188
¿La mala fe viciosa tampoco es invocable para obstar a la prescripción adquisitiva larga?	188
Art. 1900.— Posesión exigible	188
1. Posesión requerida	188
a) Ostensible	189
b) Continua	190
b.1) Exigencia de continuidad	190
b.2) No interrumpida	193
b.2.1) Interrupción civil	193
b.2.2) Interrupción natural	196
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición ..	197
b.2.3) Suspensión de la prescripción	197
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición ..	198
Art. 1901.— Unión de posesiones	198
1. Unión de posesiones	199
a) El heredero	199
b) El sucesor particular	200
c) Condiciones para la accesión	200
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	201
Art. 1902.— Justo título y buena fe	201
1. Ubicación metodológica	202
2. Justo título	202
a) Concepto	202
b) Antecedentes históricos	202
c) No consideración de la persona de que emana	202
d) Necesidad de título	204
3. Buena fe para la posesión	205
4. Disposición especial para cosas registrables	205
Art. 1903.— Comienzo de la posesión	205
1. Comienzo de la prescripción	205
2. Efectos de la sentencia en los casos de prescripción breve	207
Art. 1904.— Normas aplicables	208
Aplicación de las normas comunes de prescripción	209

	Pág.
Art. 1905.— Sentencia de prescripción adquisitiva	209
1. El proceso de usucapión	209
a) Carácter contencioso	209
b) Como acción o como defensa	210
c) Requisitos de la demanda de usucapión	211
d) Publicidad de proceso: anotación de litis	212
e) La prueba	214
2. La sentencia	215
a) Carácter declarativo	215
b) Fijación de la fecha de cumplimiento del plazo	216
c) Efectos de la sentencia declarativa de prescripción larga	217
c.1) Irretroactividad	217
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	220
c.2) Consecuencias de la irretroactividad	220
c.2.1) Los frutos	220
c.2.2) Derechos constituidos sobre el inmueble	221
d) Publicidad de la sentencia	222
Art. 1906.— Transmisibilidad	223
Transmisibilidad de los derechos reales	223
Art. 1907.— Extinción	224
1. Modos generales de extinción de los derechos reales	224
a) Destrucción total de la cosa	225
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	226
b) Abandono	226
c) Consolidación	226
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición	227

TÍTULO II

POSESIÓN Y TENENCIA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1908.— Enumeración	229
1. Planteo general	229
2. Metodología	230
3. Denominación	230
4. Enumeración	232
5. Yuxtaposición local	233
Art. 1909.— Posesión	234
1. Etimología	234

	Pág.
2. La posesión en el derecho romano y en el derecho germánico	235
3. Funciones de la posesión	236
a) Contenido de un derecho real	236
b) Requisito para el nacimiento de un derecho	236
c) Fundamento para el ejercicio de un derecho	237
d) Función publicitaria	237
4. Concepto de posesión	237
5. Elementos	240
a) <i>Corpus</i>	240
b) <i>Animus</i>	241
b.1) La posesión de Savigny: la necesidad del <i>animus domini</i>	241
b.2) Ihering: La exclusión del <i>animus</i>	242
6. La cuestión en nuestro derecho	245
7. Naturaleza jurídica de la posesión	245
a) La posesión es un hecho	245
b) La posesión es un derecho	246
c) Breve referencia a nuestro derecho	247
8. Derecho de posesión y derecho a la posesión	247
9. Cuasiposesión	248
10. Posesión inmediata y mediata	250
Art. 1910.— Tenencia	251
1. Tenencia	251
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición	251
2. Tipos de tenencia	252
a) Tenencia absoluta o pura	252
a.1) Uso común	253
a.2) Uso especial	253
a.2.1) Permiso de uso	254
a.2.2) Concesión de uso	254
b) Tenencia relativa	255
b.1) Tenencia relativa interesada	256
b.2) Tenencia relativa desinteresada	256
Art. 1911.— Presunción de poseedor o servidor de la posesión	257
1. Prueba de la posesión: presunción	257
2. Servidores de la posesión	260
Art. 1912.— Objeto y sujeto plural	260
1. Objeto	261
a) Recae sobre cosas	261
b) No recae sobre bienes	262
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición	262
2. Sujeto plural: coposesión	262
a) Partes alícuotas	262
b) Partes materiales	263

	Pág.
Art. 1913.— Concurrencia	264
Concurrencia.....	264
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	265
Art. 1914.— Presunción de fecha y extensión	265
Presunciones derivadas del título	265
Art. 1915.— Interversión	266
1. Inmutabilidad de la causa.....	266
2. Interversión de la posesión	267
Art. 1916.— Presunción de legitimidad	268
1. Presunción de legitimidad	269
2. La omisión del boleto de compraventa.....	270
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	273
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	273
Art. 1917.— Innecesariedad de título	273
Innecesariedad de producir título.....	274
Art. 1918.— Buena fe	274
Relación de poder de buena fe	274
Art. 1919.— Presunción de buena fe	275
1. Presunción de buena fe	276
2. Presunciones de mala fe.....	276
a) Título manifiestamente nulo.....	276
b) Adquirida de persona sospechosa.....	277
c) Ganado con marcas y señales de otra persona.....	277
Art. 1920.— Determinación de buena o mala fe	277
Momento en que se determina la calidad de la buena o mal fe.....	278
Art. 1921.— Posesión viciosa	278
1. Mala fe simple y mala fe viciosa.....	279
2. Crítica a la clasificación.....	279
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	281
3. División de los vicios	282
a) Respecto a muebles	282
a.1) Hurto.....	282
a.2) Estafa	282
a.3) Abuso de confianza	283
b) Vicios respecto de inmuebles	284
b.1) Violencia.....	284
b.2) Clandestinidad	285
b.3) Abuso de confianza	286
4. Relatividad de los vicios	286

CAPÍTULO 2

**ADQUISICIÓN, EJERCICIO, CONSERVACIÓN
Y EXTINCIÓN**

Art. 1922.— Adquisición de poder.....	287
1. Título universal	287
2. Título singular	287
a) Requisitos generales	288
a.1) Capacidad de la persona.....	288
a.2) <i>Corpus</i>	288
a.3) <i>Animus</i>	289
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	289
Art. 1923.— Modos de adquisición.....	289
1. Modos de adquisición	290
a) Modos bilaterales.....	290
a.1) Tradición	290
a.2) Sustitutos de la tradición.....	291
a.2.1) <i>Traditio brevi manu</i>	292
a.2.2) <i>Constituto posesorio</i> : descenso en la relación real	294
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	297
b) Modos unilaterales: apoderamiento	298
Art. 1924.— Tradición	299
1. Necesidad de actos materiales.....	300
2. La presencia de la cosa	301
3. Efectos de la mera declaración	302
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	304
Naturaleza jurídica de la tradición como modo constitutivo del de- recho real.....	304
a) Acto jurídico bilateral patrimonial.....	305
b) Revestido de las formas establecidas por la ley.....	305
c) Que tiene por finalidad transmitir un derecho real y extin- guir una obligación.....	305
Art. 1925.— Otras formas de tradición	305
1. Entrega de documentos.....	306
2. Remisión de las cosas muebles mediante transportista.....	307
Art. 1926.— Relación de poder vacua	307
Relación de poder vacua	307
Art. 1927.— Relación de poder sobre universalidad de hecho.....	308
Universalidad de hecho.....	308
Art. 1928.— Actos posesorios.....	310
1. Actos posesorios	310
2. Actos posesorios	313

	Pág.
a) Cultura	313
b) Percepción de frutos	313
c) Amojonamiento	313
d) Impresión de signos materiales	314
e) Mejora	314
f) Exclusión de terceros	314
g) En general el apoderamiento	314
3. Actos de mera tolerancia	316
Art. 1929.— Conservación	317
Conservación de la relación de poder	317
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	319
Art. 1930.— Presunción de continuidad	320
Presunción de continuidad	320
Art. 1931.— Extinción	321
1. Extinción de la relación de poder	321
2. Casos particulares	322
a) Extinción de la cosa	322
b) Privación al sujeto de la cosa	323
c) Imposibilidad física perdurable de ejercer la posesión o la tenencia ...	323
d) Desaparición de la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida ..	324
e) Abandono expreso y voluntario de la cosa	325

CAPÍTULO 3

EFECTOS DE LAS RELACIONES DE PODER

Art. 1932.— Derechos inherentes a la posesión	327
1. Efectos de las relaciones de poder	327
2. Derechos inherentes a las relaciones de poder	328
a) Crítica al título del artículo	328
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	328
b) Derechos inherentes a las relaciones de poder	328
b.1) Ejercer servidumbres reales	329
b.2) Exigir el respeto a los límites del dominio	329
Art. 1933.— Deberes inherentes a la posesión	330
1. Deberes inherentes a la posesión y la tenencia	330
a) Concepto	330
b) Deberes enumerados	331
b.1) Deber de restituir la cosa	331
b.2) Deber de respetar las cargas reales	332
b.2.1) El tema en el Código de Vélez	332
b.2.2) El tema en el Código Civil y Comercial	332
b.3) Deber de respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa ...	333

	Pág.
b.4) Deber de respetar los límites al dominio.....	334
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	334
Art. 1934.— Frutos y mejoras	335
1. Frutos y mejoras.....	335
a) Frutos.....	335
a.1) Fruto percibido	336
a.1.1) Frutos naturales e industriales	336
a.1.2) Fruto civil.....	336
a.2) Fruto pendiente	336
b) Mejoras	336
b.1) Mejora de mero mantenimiento	337
b.2) Mejora necesaria	337
b.3) Mejora útil.....	337
b.4) Mejora suntuaria	337
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	338
Art. 1935.— Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe	338
1. Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe.....	338
2. Indiferencia de la buena o la mala fe en materia de productos	339
3. Percepción de frutos	339
a) Momento en que debe existir la buena fe.....	339
b) Situación de quien percibe los frutos conforme la buena o mala fe...	340
b.1) Principio general	340
b.2) Poseedor de mala fe	340
b.3) Poseedor de buena fe	342
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	342
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	342
Art. 1936.— Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe	343
1. Responsabilidad por destrucción de la cosa poseída	343
a) Destrucción y posesión de buena fe.....	343
b) Poseedor de simple mala fe	345
c) Poseedor de mala fe vicioso	346
Art. 1937.— Transmisión de obligaciones al sucesor	346
1. Transmisión de obligaciones al sucesor	347
2. Algunas observaciones sobre la norma	349
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	350
Art. 1938.— Indemnización y pago de mejoras	350
1. Indemnización de mejoras	351
a) Antecedentes y metodología.....	351
b) Mejoras de mero mantenimiento y suntuarias	351
b.1) Mejoras de mero mantenimiento.....	351
b.2) Mejoras suntuarias	351

	Pág.
c) Mejoras necesarias	352
d) Mejoras útiles	352
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	353
e) Acrecentamientos por el hecho de la naturaleza	354
Art. 1939.— Efectos propios de la posesión	354
1. Efectos propios de la posesión.....	354
2. Obligaciones del poseedor.....	354
a) Pago de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan la cosa.....	355
b) Cumplir la obligación de cerramiento	355
Art. 1940.— Efectos propios de la tenencia	355
1. Efectos propios de la tenencia	356
a) Conservación de la cosa	356
b) Aviso de las turbaciones	356
c) Restitución de la cosa	357

TÍTULO III

DOMINIO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1941.— Dominio perfecto	359
1. Concepto	359
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	361
2. Etimología	362
3. Facultades del dueño.....	362
a) Usar	362
b) Gozar.....	363
c) Disponer.....	363
c.1) Disposición jurídica	364
c.2) Disposición material	364
c.2.1) La disposición material en Vélez	365
c.2.2) La reforma de la ley 17.711.....	366
c.2.3) El Código vigente	367
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	368
4. Caracteres del dominio	368
a) Caracteres en la doctrina clásica	368
a.1) Perpetuidad.....	368
a.2) Exclusividad	368
a.3) Absolutez.....	368
b) Caracteres de la doctrina moderna	368
b.1) Abstracción	368

	Pág.
b.2) Plenitud	369
b.3) Indeterminación.....	369
b.4) Elasticidad	370
5. Presunción de perfección	370
Art. 1942.— Perpetuidad	371
1. Perpetuidad.....	371
2. Extinción por prescripción adquisitiva	372
3. Crítica a la perpetuidad	372
Art. 1943.— Exclusividad.....	373
1. Exclusividad en cuanto al sujeto	373
2. Exclusividad en cuanto al título.....	374
Art. 1944.— Facultad de exclusión	375
1. Exclusividad respecto a terceros: facultad de exclusión.....	375
2. Excepciones a la facultad de exclusión	376
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	378
Art. 1945.— Extensión.....	378
1. Extensión del dominio	378
a) Extensión a los objetos que forman un todo con la cosa.....	378
b) Extensión a los accesorios.....	379
c) Extensión vertical.....	379
c.1) Subsuelo y espacio aéreo	379
c.2) Límite de la posibilidad de aprovechamiento.....	380
c.3) Límite de las normas especiales.....	381
2. Presunciones	381
a) Presunción de propiedad	381
b) Presunción de autoría	382
Art. 1946.— Dominio imperfecto	382
Remisión.....	382

CAPÍTULO 2

MODOS ESPECIALES DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

Sección 1ª

Apropiación

Art. 1947.— Apropiación	383
1. Introducción.....	383
2. Apropiación.....	384
a) Concepto	384
b) Cosas susceptibles de apropiación.....	385
b.1) Las cosas sin dueño	385
b.2) Las cosas abandonadas.....	386

	Pág.
b.3) Los animales que son el objeto de la caza y la pesca.....	386
b.4) El agua pluvial que cae o corre por lugares públicos.....	386
c) Cosas no susceptibles de apropiación	386
Art. 1948.— Caza.....	387
1. Animales pasibles de caza.....	387
2. Momento en que se adquiere el dominio	388
Art. 1949.— Pesca	390
Concepto	390
Art. 1950.— Enjambres	391
1. Enjambres.....	391
a) Derecho del dueño a seguirlo	391
b) Dueño que no persigue el enjambre o cesa en su intento.....	392
c) Enjambre que se incorpora a otro enjambre	393

Sección 2ª

Adquisición de un tesoro

Art. 1951.— Tesoro	393
1. Los tesoros.....	393
a) Modo de adquisición.....	393
b) Concepto	394
Art. 1952.— Descubrimiento de un tesoro	397
1. El descubridor.....	397
2. ¿Quiénes tienen derecho a buscar un tesoro?.....	398
Art. 1953.— Derechos del descubridor	398
1. Derechos sobre el tesoro	399
2. Descubridor en cosa propia o parcialmente propia	400
3. Descubridor que tiene un derecho que se ejerce por la posesión sobre una cosa ajena.....	400
4. Hallador sin derecho real sobre la cosa	400
5. Casos en que el hallador carece de derecho al tesoro.....	401
Art. 1954.— Búsqueda por el propietario de un tesoro	401
Reivindicación de tesoro.....	401

Sección 3ª

Régimen de cosas perdidas

Art. 1955.— Hallazgo.....	403
1. Metodología	404
2. Concepto de cosa perdida.....	404
3. Situación de quien encuentra una cosa perdida.....	405
Art. 1956.— Recompensa y subasta	407
1. Derechos del hallador	407

	Pág.
2. Procedimiento para el caso que no se presente quien tiene derecho a la cosa	408
Sección 4ª	
Transformación y accesión de cosas muebles	
Art. 1957.— Transformación.....	409
1. Transformación.....	410
a) Buena fe	411
b) Cosa ajena	411
c) Transformación mediante la sola actividad del transformador o bien incorporando otra cosa.....	411
d) Cosa nueva resultante	412
e) Intención de adquirir la cosa	412
2. Efectos de la transformación.....	413
a) Transformador de buena fe con imposibilidad de volver la cosa a su estado anterior	413
b) Transformador de buena fe de cosa reversible a su estado anterior ..	413
c) Transformador de mala fe de cosa no reversible	414
d) Transformador de mala fe de cosa reversible.....	414
3. Reivindicación de la cosa transformada	415
Art. 1958.— Accesión de cosas muebles	415
1. Accesión de cosas muebles	415
a) Antecedentes en el Código Civil derogado	415
b) La accesión de muebles en el Código Civil y Comercial.....	416
c) Propiedad de la cosa mueble resultante	417
Sección 5ª	
Accesión de cosas inmuebles	
Art. 1959.— Aluvión	418
1. Aluvión: concepto.....	418
2. Adquisición del dominio.....	419
3. Requisitos	420
4. Caso de varios inmuebles.....	422
5. Aplicación de las normas de aluvión a otros acrecentamientos.....	422
Art. 1960.— Cauce del río	423
Límites del cauce y del aluvión	423
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	423
Art. 1961.— Avulsión	423
1. Avulsión: concepto	424
2. Reivindicación de las cosas no adheridas.....	425
3. Posibilidad de indemnizaciones	426
a) Avulsión producida.....	426

	Pág.
b) Reivindicación.....	426
Art. 1962.— Construcción, siembra y plantación.....	427
1. Construcción, siembra y plantación	427
a) Construcción, siembra y plantación en inmueble propio con mate- riales ajenos.....	428
a.1) Buena fe del dueño del inmueble	428
a.2) Mala fe del dueño del inmueble.....	429
a.3) Supresión de la posibilidad de reivindicación	429
2. Construcción, siembra y plantación en inmueble ajeno con materiales propios	430
a) Situación del dueño del inmueble ante el tercero de buena fe	431
b) Situación del dueño del inmueble ante el tercero de mala fe	432
b.1) Derecho a pedir la destrucción	432
b.2) Valor incorporado de importancia.....	432
b.2.1) Abonar el valor de los materiales y el trabajo	432
b.2.2) Abdicar su derecho con indemnización del inmueble y del daño	433
c) ¿Cuándo debe considerarse al tercero de mala fe?	434
3. Dueño del inmueble y tercero ambos de mala fe.....	434
4. Materiales ajenos en inmueble ajeno	434
Art. 1963.— Invasión de inmueble colindante	435
1. Invasión de buena fe de inmueble ajeno colindante.....	436
a) Invasor de buena fe.....	436
a.1) ¿Qué debe entenderse por oponerse inmediatamente?	436
a.2) ¿Cuándo el invasor es de buena fe?	436
a.3) Derechos del invasor de buena fe	437
a.4) Derechos del propietario invadido	437
a.4.1) Indemnización.....	437
a.4.2) Caso de invasión significativa.....	438
a.4.3) Destrucción en caso de no indemnización	438
b) Invasor de mala fe	439

CAPÍTULO 3

DOMINIO IMPERFECTO

Art. 1964.— Supuestos de dominio imperfecto	441
1. Dominio imperfecto	441
a) Dominios temporales	442
a.1) Dominio revocable	442
a.2) Dominio fiduciario	442
a.2.1) Definición.....	442
a.2.2) Distinción entre negocio jurídico fiduciario, propiedad fiduciaria y dominio fiduciario	443

	Pág.
a.2.3) Constitución del dominio fiduciario: Título y modo	445
a.2.4) Normas aplicables al dominio fiduciario.....	451
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición..	459
a.2.5) Facultades del dueño fiduciario	461
a.2.6) Los límites de las facultades del dueño fiduciario	468
a.2.7) Extinción del dominio fiduciario.....	474
a.2.8) Ausencia de previsión del dominio fiduciario "clásico" ...	480
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	487
b) Dominio desmembrado	487
Art. 1965.— Dominio revocable.....	488
1. Concepto y terminología.....	488
2. Modalidades del dominio revocable.....	489
a) Plazo resolutorio	489
b) Condición resolutoria: límite temporal	490
c) Plazos o condiciones voluntarios y legales	491
Art. 1966.— Facultades	491
Facultades.....	491
Art. 1967.— Efecto de la revocación.....	492
1. Retroactividad	492
a) Cosas registrables	492
a.1) Principio general: retroactividad.....	492
a.2) Excepciones	494
b) Cosas no registrables	495
Art. 1968.— Readquisición del dominio perfecto	495
1. Readquisición del dominio: <i>constituto posesorio</i>	495
2. Cosa registrable con inscripción constitutiva.....	496
3. Cosa registrable con inscripción meramente declarativa	496
Art. 1969.— Efectos de la retroactividad	496
Efectos de la retroactividad	497

CAPÍTULO 4

LÍMITES AL DOMINIO

Art. 1970.— Normas administrativas.....	499
1. Límites al dominio privado: las normas administrativas	499
a) Fuentes del art. 1970.....	499
b) La cuestión de los límites provenientes del derecho administrativo y del derecho privado	500
2. El sentido de los límites.....	502
3. Las relaciones de vecindad	503
a) Concepto	503
b) Fundamento de los límites impuestos en razón de la vecindad	504

	Pág.
b.1) Cuasicontrato.....	505
b.2) Conflicto de derechos	506
b.3) Límite al derecho de propiedad en orden a la armónica convivencia social.....	506
Art. 1971.— Daño no indemnizable	507
No indemnizabilidad de los límites.....	507
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	508
Art. 1972.— Cláusulas de inenajenabilidad	508
1. Cláusulas de inenajenabilidad.....	509
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	510
2. Actos a título oneroso	510
3. Actos a título gratuito.....	512
4. Actos por causa de muerte	512
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	513
Art. 1973. — Inmisiones.....	513
1. Inmisiones.....	513
2. Distintos tipos de inmisión	514
a) Inmisiones inmediatas y mediatas.....	514
b) Inmisiones directas e indirectas	515
c) Injerencias negativas	516
d) Inmisiones ideales	518
3. La regulación de las inmisiones indirectas.....	520
4. Caracteres de las inmisiones indirectas	521
a) Materialidad	522
b) La invasión a la esfera de exclusión ajena.....	522
c) Mediatividad	522
d) Continuidad	523
e) Originada en el hecho del hombre	523
f) Sus agentes son inasibles	523
g) Otras supuestas características.....	523
g.1) No es necesario que guarden relación con el disfrute del fundo ..	523
g.2) No es necesario que las inmisiones causen un daño	524
5. Los agentes inmisivos.....	524
a) El ruido	525
a.1) Antecedentes	525
a.2) Concepto	526
a.3) Los ruidos y el tráfico aéreo	528
b) Las inmisiones electromagnéticas	529
b.1) Planteo de la cuestión	529
b.2) La contaminación electromagnética como inmisión.....	531
b.2.1) Italia	532
b.2.2) España	532

	Pág.
c) La inmisión electromagnética y el deber del Estado de proteger a los habitantes	533
d) El principio de precaución	534
6. Ámbito espacial.....	535
a) ¿Sólo están incluidas las actividades realizadas en inmuebles?	535
b) ¿Qué debe entenderse por vecindad?	536
c) ¿Debe realizarse la actividad dentro del inmueble?	537
7. Criterios para dirimir cuando deben ser captadas las inmisiones por el derecho	538
a) Absolutez y la exclusividad del dominio: límites al deber de soportar	538
a.1) La <i>inmissio</i>	539
a.2) Actos emulativos.....	541
a.3) La normal tolerancia	542
a.4) El uso normal	544
b) Consecuencias de la preeminencia legislativa dada a una u otra teoría	545
8. La normal tolerancia	547
a) Marco normativo	547
b) Las condiciones de lugar	549
c) ¿Cuál es la medida de la normal tolerancia?	551
d) ¿Qué papel juega la receptividad personal?	552
9. Irrelevancia de la autorización administrativa.....	556
10. Facultades judiciales ante las inmisiones que exceden la normal tolerancia	558
a) Remoción de la causa de la molestia o su cesación	559
b) Indemnización	562
b.1) El perjuicio material sufrido por la propiedad	564
b.2) Disminución del valor locativo de la propiedad	564
b.3) La disminución del valor venal de la propiedad	564
b.4) El daño moral.....	565
b.5) El deterioro de la calidad de vida	566
11. La acumulación del cese o remoción de la causa y los daños.....	568
a) La cuestión en el art. 2618 reformado por la ley 17.711	568
b) La nueva norma	571
12. Factor de atribución.....	571
13. Factores a ponderar por el juez.....	572
a) Función del art. 1973, in fine.....	572
b) Criterios mencionados en el art. 1973.....	573
b.1) El uso regular de la propiedad.....	573
b.2) La prioridad en el uso.....	575
b.3) Las exigencias de la producción y el interés general	580
14. Naturaleza jurídica de la responsabilidad por el acto inmisivo	582
a) El criterio de Josserand.....	582

	Pág.
a.1) Actos ilegales.....	582
a.2) Actos abusivos	582
a.3) Actos excesivos	583
b) La influencia de Josserand en la doctrina nacional	584
c) La doble naturaleza del acto inmisivo.....	585
c.1) Inmisiones lícitas.....	585
c.2) La inmisión abusiva	587
15. Legitimación activa y pasiva	591
a) Legitimación activa.....	591
b) Legitimación pasiva.....	591
c) El legitimado del art. 2619 del Proyecto de Código Civil de 1987	592
16. La naturaleza jurídica de la acción del art. 1973	593
a) Acción real.....	594
a.1) Derecho italiano	594
a.2) Derecho alemán	595
a.3) Derecho español.....	595
a.4) Derecho argentino.....	596
a.4.1) Acción negatoria.....	596
a.4.2) Acción confesoria	596
b) Acción posesoria.....	597
b.1) Derecho español.....	597
b.2) Derecho italiano	598
b.3) Derecho argentino.....	598
c) Acción personal	598
Art. 1974. — Camino de sirga	599
1. Concepto	599
2. Justificación	600
3. Naturaleza del camino de sirga.....	601
4. Alcances del límite.....	601
a) Obligados.....	601
b) Ancho de la franja y facultades del dueño	602
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	602
Art. 1975. — Obstáculo al curso de las aguas	603
1. Prohibición de alterar el curso de agua.....	603
2. Perjuicios y alternativas.....	604
3. Caso fortuito y responsabilidad del Estado	604
Art. 1976. — Recepción de agua, arena y piedras.....	604
1. Recepción de agua, arenas, piedras	605
a) Aguas naturales.....	605
b) Aguas artificiales.....	605
Art. 1977. — Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra	605
Instalaciones y paso de trabajadores en una obra	606

	Pág.
Art. 1978. — Vistas	607
1. Concepto y distancias mínimas	607
2. Personas legitimadas para pedir el cumplimiento de las distancias	608
Art. 1979. — Luces	609
Luces	609
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	610
Art. 1980. — Excepción a distancias mínimas	610
Vistas y luces con elementos fijos traslúcidos	610
Art. 1981. — Privación de luces o vistas	611
Privación de luces y vistas	611
Art. 1982. — Árboles, arbustos u otras plantas	611
1. Plantas que exceden la normal tolerancia	612
2. Derechos ante el exceso de la normal tolerancia	613
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	613
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición	614

TÍTULO IV

CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1983.— Condominio	615
1. Definición legal	615
2. Caracteres	616
3. Antecedentes históricos	617
4. La propiedad en “mano común” del derecho alemán	617
5. Construcciones jurídicas acerca del condominio: naturaleza jurídica	618
6. Otros condominios de derecho privado	620
a) La copropiedad naval	620
a.1) Decisiones de la mayoría	620
a.2) Decisiones acerca de la reparación del buque	620
a.3) Opción de compra de los copropietarios en el caso de enajena- ción de parte indivisa	620
a.4) Venta de todo el buque	621
b) Condominio de aeronaves	621
c) Condominio de cuotas sociales y de acciones	621
7. Presunción de igualdad	621
Art. 1984.— Aplicaciones subsidiarias	622
1. Comunión de derechos	622

	Pág.
a) Concepto de comunidad: Aplicación subsidiaria de las normas del condominio	622
b) Diversas técnicas legislativas en el derecho comparado	622
c) El criterio de Vélez	624
d) La comunión en el Código Civil y Comercial y el Proyecto de 1998 ...	624
e) La relevancia del concepto de comunidad de derechos	625
2. Aplicación subsidiaria de las normas de dominio	626
Art. 1985.— Destino de la cosa	626
Destino de la cosa común	626
Art. 1986.— Uso y goce de la cosa	627
1. Uso y goce de toda la cosa	627
2. Sin alterar su destino	628
3. No deteriorarla en su propio interés	629
4. No obstaculizar a los restantes condóminos	629
Art. 1987.— Convenio de uso y goce	629
Partición de uso y goce	629
Art. 1988.— Uso y goce excluyente	630
1. Uso y goce excluyente	630
a) La cuestión en la doctrina y jurisprudencia	630
b) La solución del Código	632
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	634
Art. 1989.— Facultades con relación a la parte indivisa	634
1. Facultades jurídicas sobre la parte indivisa	634
a) Generalidades	634
b) Innecesariedad de asentimiento	635
c) Facultades	635
c.1) Enajenar	635
c.2) Gravar	635
c.2.1) Superficie	636
c.2.2) Usufructo	636
c.2.3) Uso	636
c.2.4) Habitación	636
c.2.5) Servidumbres	637
c.2.6) Hipoteca	637
c.2.7) Prenda	639
c.2.8) Prenda con registro	639
c.2.9) Anticresis	639
c.3) Embargabilidad de la parte indivisa	640
d) Renuncia a la parte indivisa	640
Art. 1990.— Disposición y mejoras con relación a la cosa	641
1. Disposición material o jurídica de la cosa	642
a) Generalidades: la necesidad de acuerdo	642

	Pág.
b) Disposición material.....	643
b.1) Prohibición.....	643
b.2) Mejoras permitidas	643
b.2.1) Mejoras necesarias	643
b.2.2) Mejoras de mero mantenimiento.....	644
b.2.3) Mejoras útiles	644
b.2.4) Mejoras suntuarias	645
b.2.5) Caso del condómino que aprovecha las mejoras útiles o suntuarias que no realizó	645
c) Disposición jurídica.....	646
Art. 1991.— Gastos	647
1. Gastos a cargo del condómino.....	648
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	649
2. Facultades del condómino ante la falta de contribución del resto.....	649
3. Ineficacia del abandono	650
Art. 1992.— Deudas en beneficio de la comunidad	650
Deuda en beneficio de la comunidad	650

CAPÍTULO 2

ADMINISTRACIÓN

Art. 1993.— Imposibilidad de uso y goce en común.....	653
1. Imposibilidad de uso y goce común.....	653
2. Objeto de la decisión	654
3. Cese de la posibilidad de decisión	654
Art. 1994.— Asamblea.....	655
1. Asamblea	655
a) Citación.....	655
b) <i>Quorum</i>	656
c) Mayorías	657
Art. 1995.— Frutos.....	658
Frutos.....	658
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	658

CAPÍTULO 3

CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA

Sección Única

Partición

Art. 1996.— Reglas aplicables	659
1. Partición	659

	Pág.
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	659
2. Las maneras de la división	660
3. La prueba sobre la divisibilidad de la cosa	664
4. La sentencia que ordena dividir el condominio.....	665
5. Efectos de la partición	666
Art. 1997.— Derecho a pedir la partición.....	666
1. Derecho a pedir la partición	666
2. Naturaleza de la acción de partición.....	667
a) Carácter mixto.....	667
b) Acción personal	667
c) Acción real.....	668
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	668
Art. 1998.— Adquisición por un condómino	669
Adquisición por un condómino	669

CAPÍTULO 4

CONDominio CON INDIVISIóN FORZOSA TEMPORARIA

Art. 1999.— Renuncia a la acción de partición.....	671
Condominio con indivisión forzosa temporaria.....	671
Art. 2000.— Convenio de suspensión de la partición	672
1. Convenio de suspensión de partición.....	672
2. Plazo máximo.....	672
Art. 2001.— Partición nociva	674
1. Indivisión forzosa circunstancial: partición nociva	674
2. La doctrina sobre la partición nociva en el Código de Vélez.....	675
3. Evolución jurisprudencial durante la vigencia del art. 2715, <i>in fine</i> , del Código derogado.....	676
a) Con anterioridad a la ley 17.711	676
b) Con posterioridad a la ley 17.711.....	678
4. Acción de división de condominio y abuso de derecho	679
5. La jurisprudencia sobre el ejercicio abusivo de la acción de partición....	680
6. Relaciones entre el abuso de derecho y la partición nociva.....	682
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	683
7. La partición nociva en el Código Civil y Comercial	683
a) Concepto de nocividad.....	683
a.1) Circunstancias graves para cualquiera de los condóminos	683
a.2) Perjudicial para los intereses de todos los condóminos	684
a.3) Perjudicial para el aprovechamiento de la cosa.....	684
b) Facultades del juez.....	684
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	685
Art. 2002.— Partición anticipada	686

	Pág.
Partición anticipada	686
Art. 2003.— Publicidad de la indivisión o su cese	686
Publicidad	686
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	687
CAPÍTULO 5	
CONDominio CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE	
Sección 1ª	
Condominio sobre accesorios indispensables	
Art. 2004.— Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables	689
1. Condominios de indivisión forzosa perdurables	689
2. Condominio de accesorios indispensables	689
Art. 2005.— Uso de la cosa común	690
1. Uso de la cosa común	690
2. Disposición jurídica.....	691
Sección 2ª	
Condominio sobre muros, cercos y fosos	
Art. 2006.— Muro, cerco o foso	691
1. Condominio sobre muros, cercos y fosos	691
a) Obligación de cerramiento	691
b) Antecedentes y etimología	692
c) Terminología y definiciones.....	693
c.1) Criterio de emplazamiento	694
c.2) Criterio de titularidad: privativos y medianeros	694
c.3) Criterio de extensión en altura	695
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	695
Art. 2007.— Cerramiento forzoso urbano	695
1. Cerramiento forzoso urbano	696
2. Ubicación de los inmuebles	697
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	697
3. Naturaleza jurídica del derecho a levantar la pared encaballada.....	697
a) Teoría de la expropiación	698
b) Teoría del límite al dominio	698
c) Criterio del condominio funcional e inmediato sobre el muro hasta la altura del cerramiento forzoso.....	698
Art. 2008.— Muro de cerramiento forzoso	699
Especificaciones del muro de cerramiento forzoso	699

	Pág.
Art. 2009.— Adquisición de la medianería.....	700
1. Carácter de medianero del muro de cerramiento.....	700
2. Adquisición del condominio sobre el muro de elevación.....	701
a) Contrato con el constructor.....	702
b) Prescripción adquisitiva.....	702
c) Otros modos.....	702
d) Legitimados.....	703
e) Se trata de un derecho renunciabile.....	704
3. El caso de la pared próxima.....	704
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	705
Art. 2010.— Presunciones.....	705
1. Prueba de la medianería.....	706
2. Presunciones.....	706
Art. 2011.— Época de las presunciones.....	707
Época de las presunciones.....	707
Art. 2012.— Exclusión de las presunciones.....	707
Casos en que no se aplican las presunciones.....	708
Art. 2013.— Prueba.....	708
1. Prueba directa de la medianería.....	709
a) Instrumentos.....	709
b) Signos.....	710
c) Prevalencia de los instrumentos sobre los signos.....	711
Art. 2014.— Cobro de la medianería.....	711
Cobro de la medianería del muro de cerramiento.....	712
Art. 2015.— Mayor valor por características edilicias.....	712
Valor debido por el muro de cerramiento.....	712
Art. 2016.— Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado...	713
Adquisición de muro de elevación y enterrado.....	713
Art. 2017.— Derecho del que construye el muro.....	714
Derecho al cobro por el muro de elevación o el enterrado.....	715
Art. 2018.— Medida de la obligación.....	716
1. ¿Qué extensión del muro debe abonar el colindante?.....	716
a) Muro de cerramiento.....	716
b) Muro de elevación.....	717
Art. 2019.— Valor de la medianería.....	717
Valor de la medianería.....	717
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	719
Art. 2020.— Inicio del curso de la prescripción extintiva.....	719
1. Inicio del curso de la prescripción extintiva.....	720
a) Prescripción extintiva de la acción de cobro del muro de cerramiento.....	720
b) Prescripción del muro de elevación o enterrado.....	720

	Pág.
b.1) Prescripción extintiva.....	720
b.2) Prescripción adquisitiva	721
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	722
Art. 2021.— Facultades materiales. Prolongación	722
1. Facultades materiales.....	722
a) Utilización de todo el espesor del muro.....	722
b) Límite de la utilización	724
2. Facultades jurídicas: imposibilidad de disponer del muro separado de los inmuebles a los que sirve	725
Art. 2022.— Prolongación del muro.....	725
Facultad de prolongar el muro lindero	725
Art. 2023.— Restitución del muro al estado anterior.....	726
Restitución del muro al estado anterior.....	726
Art. 2024.— Reconstrucción	728
Reconstrucción del muro.....	728
Art. 2025.— Utilización de superficie mayor	729
Mayor superficie requerida por el muro reconstruido	729
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	730
Art. 2026.— Diligencia en la reconstrucción	731
1. Costos de la reconstrucción	731
2. Meras molestias	732
Art. 2027.— Mejoras en la medianería urbana	733
Obligación del pago de mejoras	733
Art. 2028.— Abdicación de la medianería.....	733
1. Liberación por abandono.....	734
2. Oportunidad del abandono	734
3. Exclusión de la facultad de abandono	736
a) El muro forma parte de una construcción de quien pretende abandonar.....	736
b) La deuda se haya originado en un hecho propio	737
c) Lindero que pretende mantener su derecho sobre el muro de cerramiento y renunciar al elevado o al enterrado	737
Art. 2029.— Alcance de la abdicación.....	737
1. Implicancias de la renuncia a la medianería.....	737
2. Peculiaridad del abandono de la pared de cerramiento contigua.....	738
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	738
Art. 2030.— Readquisición de la medianería.....	739
Readquisición del condominio por el renunciante	739
Art. 2031.— Cerramiento forzoso rural	739
1. Cerramiento rural	740
a) Obligación de cerramiento	740
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	741

	Pág.
b) Derecho de cerramiento	741
Art. 2032.— Atribución, cobro y derechos en la medianería rural	742
1. Emplazamiento	742
2. Titularidad	742
3. Valor de la contribución	742
Art. 2033.— Aplicación subsidiaria	743
1. Derechos y obligaciones: remisión	743
2. <i>Quid</i> sobre la posibilidad o no de abandono en la medianería rural	743
Art. 2034.— Condominio de árboles y arbustos	745
Condominio de árboles y arbustos	745
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	745
Art. 2035.— Perjuicio debido a un árbol o arbusto	745
Árboles o arbustos que causen perjuicio	746
Art. 2036.— Reemplazo del árbol o arbusto	747
1. Reemplazo del árbol o arbusto	747
2. Derechos sobre el árbol caído y los frutos	747

TÍTULO V

PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2037.— Concepto	749
1. Terminología	749
a) La denominación propiedad horizontal	749
b) Otras denominaciones propuestas	751
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	753
2. Breve noticia histórica	753
a) La propiedad horizontal en la historia	753
b) El criterio de Vélez Sarsfield	754
c) La Ley de Propiedad Horizontal 13.512	754
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	756
Los caminos hacia el consenso en la propiedad horizontal	756
d) El régimen del Código Civil y Comercial	757
3. Definición	757
a) Las definiciones en la doctrina	757
b) La definición en el Código	759
4. Naturaleza jurídica	760
a) Las distintas teorías: importancia del tema	760

	Pág.
b) La propiedad horizontal como simple yuxtaposición de los derechos reales de dominio y condominio	762
c) La propiedad horizontal como derecho real autónomo.....	764
d) La autonomía de la propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial	767
5. Inseparabilidad de partes propias y comunes.....	767
Art. 2038.— Constitución	768
1. Reglamento	768
a) Concepto	768
b) Distintos sistemas acerca de la necesidad de la sanción de un reglamento.....	770
b.1) Reglamento facultativo	770
b.2) Obligatoriedad condicionada.....	770
b.3) Obligatorio	770
c) ¿Cuál es la naturaleza del reglamento?	771
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	772
Algunas implicancias de la naturaleza contractual del reglamento de propiedad horizontal.....	772
d) Vías para arribar al reglamento	773
d.1) Legitimados para el otorgamiento del reglamento: titular del dominio o condominio	773
d.2) Acuerdo de quiénes serán los consorcistas.....	774
e) Forma e inscripción registral	774
e.1) ¿Solo escritura pública?	775
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	775
e.2) Situación en el lapso entre el otorgamiento de la escritura y la inscripción registral.....	775
e.3) Ausencia de reglamento o falta de inscripción respecto a terceros interesados.....	776
f) Ausencia de reglamento: consorcio de hecho	777
f.1) Proyecto de reglamento redactado por instrumento privado	777
f.2) Ausencia de todo acuerdo previo que documente un reglamento	777
g) Estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal	778
h) Adquisición del derecho real de propiedad horizontal	779
i) Reglamento y sucesores	782
j) Reglamentos preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial	784
Art. 2039.— Unidad funcional	784
1. Objeto de la institución y objeto del derecho real.....	785
a) Objeto de la institución	785
b) Objeto del derecho real	785
2. La unidad funcional.....	786
a) Posibles configuraciones y destinos.....	786

	Pág.
3. Requisitos de la parte privativa.....	787
4. Extensión de la unidad funcional.....	788
5. La propiedad horizontal en los edificios de una sola planta.....	789
a) Quid de su existencia en la legislación actual	789
b) Se trata de una verdadera división en propiedad horizontal	789
c) Distintas configuraciones de las unidades individuales en un edificio de una sola planta.....	791
c.1) Dominio más condominio de indivisión forzosa	791
c.2) Dominio más servidumbres	791
c.3) Dominio más condominio de indivisión forzosa más servidumbre	791
c.4) Propiedad horizontal	792
c.5) Propiedad horizontal, más dominio, más servidumbre.....	792
c.6) Propiedad horizontal dentro de una estructura común.....	792
d) Justificación de la elección de la propiedad horizontal para los edificios de una sola planta	793
Art. 2040.— Cosas y partes comunes	794
1. Principio general.....	795
2. Cosas y partes comunes de afectación exclusiva	796
3. Manera de utilizar las cosas y partes comunes	797
Art. 2041.— Cosas y partes necesariamente comunes	801
1. Cosas y partes necesariamente comunes: Carácter enunciativo.....	802
2. Enumeración.....	803
a) El terreno	803
b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior	804
c) Los techos, azoteas, terrazas y patios solares	804
c.1) Techos y azoteas	804
c.2) Patios solares.....	805
d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad.....	805
d.1) Cimientos	805
d.2) Columnas y muros maestros	805
d.3) Balcones	806
e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales	807
f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional.....	807
g) La vivienda para alojamiento del encargado.....	809
h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas.....	809
i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes	809
j) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros	810

	Pág.
k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común	810
l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.....	810
Art. 2042.— Cosas y partes comunes no indispensables.....	810
1. Cosas y partes comunes no indispensables.....	811
2. Cosas no enumeradas	811
3. Posibilidad de excluir del carácter de común a las cosas enumeradas en el art. 2041 y el art. 2042 del Código Civil y Comercial.....	812
a) Planteo de la cuestión: la polémica en la ley 13.512	812
b) La cuestión en el Código Civil y Comercial: conversión del carácter de cosas comunes en privativas.....	815
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	817
Art. 2043.— Cosas y partes propias	818
Cosas y partes propias	818
Art. 2044.— Consorcio	819
1. Consorcio	819
a) Concepto	819
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	820
b) El consorcio como persona jurídica.....	820
b.1) La cuestión en la ley 13.512	820
b.1.1) Tesis negativa de la personalidad	820
b.1.2) Tesis que admite la personalidad del consorcio	821
b.1.3) La renovación de las teorías negativas.....	822
b.1.4) Réplica a la renovación de las teorías negativas.....	823
b.2) La personalidad del consorcio en el derecho comparado	825
b.3) Proyectos de reforma, jornadas y congresos	825
b.4) La solución del Código Civil	826
b.4.1) Atributos de la persona jurídica consorcio	826
b.5) Consecuencias de la personalidad del consorcio: responsabilidad civil	828
b.5.1) Contratos y actos celebrados por el consorcio	829
b.5.2) Responsabilidad por daños	830
b.5.3) Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio	830
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición...	840
b.5.4) Efectos de la sentencia pronunciada contra el consorcio en relación a los consorcistas	840
b.6) Otras consecuencias de la personalidad del consorcio.....	842
b.6.1) ¿Puede el consorcio concursarse o ser declarado en quiebra?.....	842
b.6.2) ¿Puede el consorcio ser titular de unidades funcionales?..	847
b.7) Extinción de la personalidad	852

CAPÍTULO 2

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 2045.— Facultades	855
1. Facultades jurídicas sobre la unidad funcional.....	855
a) Derecho de enajenar la cosa	857
b) Derecho de dar en locación, depósito, comodato.....	857
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	859
c) Derecho de constituir usufructo, uso o habitación.....	860
d) Derecho de constituir servidumbres.....	860
e) Derecho de constituir hipoteca o anticresis	861
f) Derecho de abandono	861
2. Inescindibilidad de partes propias y comunes.....	864
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	864
Art. 2046.— Obligaciones	865
1. Obligaciones del propietario.....	865
a) Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad (art. 2046, inc. a))	865
b) Cumplir con las disposiciones del reglamento interno de existir (art. 2046, inc. a))	865
c) Conservar en buen estado la unidad funcional (art. 2046, inc. b)).....	866
d) Obligación del pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en proporción de su parte indivisa (art. 2046, inc. c))	868
d.1) Criterio legal.....	868
d.2) Modificación del criterio legal de distribución de expensas.....	869
d.2.1) Modificación en el reglamento	869
d.2.2) Modificación judicial.....	870
e) Contribuir a la integración del fondo de reserva si lo hay (art. 2046, inc. d))	872
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	873
f) Permitir el acceso a la unidad funcional (art. 2046 inc. e))	873
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	874
g) Notificar al administrador su domicilio (art. 2046, inc. f))	874
Art. 2047.— Prohibiciones.....	874
1. Prohibiciones a los propietarios y ocupantes.....	875
2. La regulación del art. 2047 del Código Civil y Comercial	875
a) Las actividades inmorales (art. 2047, inc. a), primera parte)	876
b) Fines distintos a los establecidos en el reglamento de propiedad (art. 2047, inc. a), segunda parte)	876
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	878
c) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia (art. 2047, inc. b))	878
c.1) Inmisiones indirectas	878
c.2) Otros supuestos	880

	Pág.
c.3) Las perturbaciones a la tranquilidad y las limitaciones reglamentarias	880
c.3.1) Generalidades	880
c.3.2) El caso de los animales	881
d) Situaciones de peligro (art. 2047, incs. c) y d)).....	888
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	889
1. Las “prohibiciones” como límites y la necesidad de que su violación cause daños para que se pueda reclamar el deber de respetarlas.....	889
2. El caso de los animales domésticos prohibidos en las reglamentaciones del Consorcio	889
3. El destino de las unidades funcionales	889
4. Prescriptibilidad de las acciones emergentes de la violación del Reglamento.....	890
Art. 2048.— Gastos y contribuciones	890
1. Gastos y reparación de la unidad funcional	890
2. Expensas comunes	891
a) Concepto	891
a.1) Expensas ordinarias	892
a.2) Expensas extraordinarias.....	895
b) Trámite del juicio de expensas	895
b.1) La situación antes de la vigencia del Código Civil y Comercial..	895
b.2) El juicio ejecutivo en el Código Civil y Comercial.....	897
c) Intereses.....	897
c.1) Justificación por la necesidad del pago puntual de las expensas para sostener el funcionamiento del consorcio	898
c.2) Justificación con base en que la falta de pago perjudica al consorcio y al resto de los consortes	899
c.3) Falta de peligro de usura	900
c.4) Carácter de cláusula penal del pacto de intereses en el reglamento.....	900
c.5) Límites a la tasa de interés	900
d) Protección del crédito de expensas	901
e) Naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes.....	901
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	902
e.1) Expensas y bien de familia. La protección de la vivienda en la ley actual	903
e.2) Expensas y los inmuebles protegidos por art. 35 de la ley 22.232 .	904
e.3) Crédito de expensas y suspensión de ejecuciones por leyes de emergencia.....	906
Art. 2049.— Defensas	907
1. Ausencia de liberación del propietario por renuncia al uso y goce de los bienes comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional	907
a) Renuncia al uso y goce de los bienes comunes	908

	Pág.
b) Enajenación voluntaria o forzosa	908
c) Abandono	908
d) Obligación de pago de toda expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición	909
d.1) ¿Cuál es el límite de la responsabilidad del adquirente?	909
d.2) Caso de enajenaciones sucesivas	910
d.3) Adquisición de la unidad funcional en subasta judicial	911
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	914
2. Responsabilidad de quien ha comprado la unidad y existe una deuda con terceros por causa anterior a la adquisición.....	915
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	917
3. Ausencia de posibilidad de rehusar el pago de expensas fundadas en la invocación de derechos contra el consorcio	917
4. El crédito por expensas y el art. 1031 del Código Civil y Comercial.....	918
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	920
5. Liberación parcial del pago de expensas	921
Art. 2050.— Obligados al pago de expensas	921
1. Obligados al pago de expensas	921
a) Más de un titular en la unidad funcional	921
b) Unidad funcional locada	922
c) Expensas y usufructuario	923
d) Poseedor ilegítimo	925
e) Poseedor del inmueble por boleto de compraventa.....	926
f) Otros obligados	927
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	927

CAPÍTULO 3

MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES

Art. 2051.— Mejora u obra nueva que requiere mayoría	929
1. Mejora y obra nueva, en beneficio común, que no gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial.....	929
a) Caracterización	929
b) Requisitos	930
b.1) Mejoramiento de las partes comunes.....	931
b.2) Uso y goce más cómodo.....	932
b.3) Mayor renta	932
c) Recurso de los disconformes con lo resuelto por la asamblea.....	932
c.1) Quién solicitó la autorización si fue denegada	933
c.2) La minoría afectada.....	933
d) Extremos a evaluar por el juez	933
d.1) Mejora de costo excesivo	933
d.2) Contraria al reglamento o a la ley.....	934

	Pág.
d.3) Perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio	935
e) Efectos de la acción.....	936
e.1) No suspensión de lo decidido	936
e.2) Efectos sobre la obra decidida.....	936
e.3) Efecto sobre la obra propuesta que no obtuvo mayoría.....	937
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición	937
Art. 2052.— Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	937
1. Mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes que gravitan sobre el inmueble de una manera sustancial	938
2. Obra nueva o mejora en partes o cosas comunes en beneficio particular	939
3. Elevación de nuevos pisos: sobreelevación.....	939
a) Las nuevas realidades urbanas y la comercialidad del techo edificable.....	939
b) Terminología y concepto.....	941
b.1) Posibles titulares del derecho a sobreelevar	941
b.2) Lugar de las construcciones	942
b.3) Ajenidad del inmueble donde se realizan las construcciones....	942
b.4) Finalidad de la construcción	943
c) Naturaleza jurídica	943
c.1) Posibilidad de configurar el derecho de sobreelevación como derecho real	943
c.1.1) Consecuencias que se derivan de considerar al derecho de sobreelevar como sobre cosa propia (el espacio)	944
c.1.2) ¿Derecho autónomo o subsumido en el de superficie?....	946
c.2) El derecho de sobreelevación es un derecho personal	947
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	948
d) La sobreedificación y la propiedad horizontal	948
e) Validez de la reserva de sobreelevar, formulada por el predisponente del reglamento	950
f) Posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad	950
g) Cláusulas sugeridas	953
h) Síntesis	954
Art. 2053.— Mejora u obra nueva en interés particular	955
Costo de las mejoras y obras nuevas en interés particular	956
Art. 2054.— Reparaciones urgentes	956
1. Reparaciones urgentes realizadas por un propietario.....	956
2. Requisitos	957
a) Ausencia del administrador o de los integrantes del consejo de administración	957
b) Urgentes.....	958
3. Carácter de quien afronta las reparaciones urgentes	958
4. Consecuencias	958

	Pág.
5. Desembolsos hechos por los consorcistas para la cosa común sin la concurrencia de los requisitos contemplados en el art. 2054 del Código Civil y Comercial	959
6. Obligado al reintegro	959
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	960
Art. 2055.— Grave deterioro o destrucción del edificio.....	960
1. Grave deterioro o destrucción del edificio.....	960
2. ¿Quién decide si se ha operado el supuesto de la norma?	961
3. Decisiones posibles	962
a) Puede resolver su demolición y la venta del terreno	962
b) Puede resolver la reparación o la reconstrucción	962
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	963
Incomprensible liberación de una obligación que se afirma que no existe	963

CAPÍTULO 4

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 2056.— Contenido.....	965
1. Cláusulas obligatorias y facultativas.....	966
a) La regulación en la ley 13.512 derogada	966
b) El contenido del reglamento en el Código Civil y Comercial	966
b.1) Cláusulas que hacen a la determinación del objeto de la propiedad horizontal y a su división horizontal.....	967
b.2) Cláusulas referentes al uso y goce y a las obligaciones respecto a ese uso de los consorcistas.....	967
b.3) Cláusulas referentes al funcionamiento de la persona jurídica consorcio	967
Art. 2057.— Modificación del reglamento.....	968
1. Modificación del reglamento.....	968
a) Modificación por la asamblea de propietarios.....	968
a.1) Mayorías requeridas.....	968
a.2) Cláusulas estatutarias y reglamentarias	969
a.3) Forma	971
b) Modificación judicial del reglamento	972
b.1) Posición negativa.....	972
b.2) Posición afirmativa.....	973
b.3) Procedimiento	975

CAPÍTULO 5

ASAMBLEAS

Art. 2058.— Facultades de la asamblea	977
1. Assembleas definición	977

	Pág.
2. Ámbito de incumbencia.....	978
a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal (art. 2058, inc. a)).....	978
b) Las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto (art. 2058, inc. b)).....	978
c) Las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio (art. 2058, inc. c)).....	979
d) Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere (art. 2058 inc. d)).....	979
Art. 2059.— Convocatoria y quórum.....	980
1. Convocatoria.....	980
a) ¿Quién convoca a la asamblea?.....	981
b) Periodicidad de la asamblea.....	982
c) Formalidades de la citación.....	983
d) Contenido de la convocatoria.....	985
2. Orden del día.....	986
3. <i>Quorum</i>	988
a) Concepto y omisión legal.....	988
b) Relativización del <i>quorum</i>	989
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	990
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	991
4. Deliberación.....	991
5. ¿Quiénes forman parte de la asamblea?.....	993
6. ¿Quién preside la asamblea?.....	994
7. Decisiones unánimes fuera de la asamblea.....	994
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	995
Art. 2060.— Mayoría absoluta.....	995
1. Mayorías.....	995
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	997
2. Ausencia de mayoría suficiente en la asamblea: forma de suplirla.....	998
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	998
3. Nulidad de asamblea.....	999
a) Causales.....	999
b) Legitimación activa.....	999
b.1) Consorcista.....	999
b.2) ¿Tiene legitimación activa el administrador?.....	1001
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	1002
c) Legitimación pasiva.....	1002
4. Plazo para deducir la nulidad.....	1002
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	1004
Art. 2061.— Conformidad expresa del titular.....	1004
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	1005

	Pág.
Art. 2062.— Actas.....	1005
Actas de las asambleas	1006
Art. 2063.— Asamblea judicial.....	1007
Asamblea judicial.....	1007

CAPÍTULO 6

CONSEJO DE PROPIETARIOS

Art. 2064.— Atribuciones.....	1013
1. El consejo de propietarios.....	1013
2. Origen y finalidad	1014
3. El Código Civil y Comercial.....	1014
4. ¿Creación por reglamento o también por asamblea sin modificación de aquél?.....	1015
5. Caracteres del consejo de administración.....	1017
6. Funciones del Consejo de propietarios y responsabilidades de sus miembros.....	1017
a) Suplencia de administrador.....	1019
b) De contralor en relación al administrador y del uso de los fondos	1020
c) Otras facultades no previstas	1021
c.1) De asesoramiento o consulta respecto al administrador.....	1021
c.2) De intervención en la resolución alternativa de disputas entre consorcistas.....	1021

CAPÍTULO 7

ADMINISTRADOR

Art. 2065.— Representación legal	1023
1. Caracterización y naturaleza.....	1023
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	1025
2. ¿Quién puede ser nombrado administrador?	1025
3. Tendencia a la profesionalización	1025
Art. 2066.— Designación y remoción	1030
Designación.....	1030
a) El primer administrador.....	1030
b) Cese del primer administrador	1031
c) Nuevo administrador.....	1032
c.1) No se trata de una reforma al reglamento de propiedad.....	1033
c.2) Forma de la designación de nuevo administrador	1034
c.2.1) El tema en la ley 13.512	1034
c.2.2) La solución del Proyecto de 1998	1035
c.2.3) La solución del Código Civil y Comercial	1035
c.3) Remoción del administrador.....	1036

	Pág.
Art. 2067.— Derechos y obligaciones.....	1038
1. Facultades del administrador	1039
a) Generalidades	1039
b) Obligaciones conexas a la asamblea	1040
c) Obligaciones con la administración pública y seguridad social.....	1040
d) Obligaciones referentes a los gastos de administración y conservación del edificio.....	1040
e) Obligación de contratar seguros.....	1040
f) Obligación de rendición de cuentas.....	1041
g) Relacionadas con los libros del consorcio	1041
h) Nombramiento y despido de personal.....	1042
i) Función de certificación de deudas	1042
j) Obligaciones relativas a funciones administrativas y judiciales	1043
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	1046

CAPÍTULO 8

SUBCONSORCIOS

Art. 2068.— Sectores con independencia.....	1047
1. Las propiedades horizontales complejas.....	1047
a) Edificios con sectores funcionalmente independientes.....	1048
b) Los superconsorcios	1048
c) La solución del Código	1050
d) Los conjuntos inmobiliarios: La propiedad horizontal tumbada.....	1051
e) Mayores complejidades: Estructuras inmobiliarias piramidales	1051
2. Conjuntos habitacionales reducidos.....	1052
a) Los edificios de una sola planta.....	1052
b) Las casas de altos y bajos.....	1052
c) Necesidad de contemplar los conjuntos habitacionales reducidos en el régimen de propiedad horizontal.....	1053

CAPÍTULO 9

INFRACCIONES

Art. 2069.— Régimen	1055
1. Procedimiento ante las infracciones de los consorcistas	1055
a) Generalidades	1056
b) Naturaleza de la acción	1056
b.1) Responsabilidad contractual.....	1056
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición.....	1056
b.2) Responsabilidad objetiva.....	1057
c) El procedimiento	1057
c.1) El trámite	1057

	Pág.
c.2) Objeto de la acción	1057
d) Legitimación activa.....	1057
e) Legitimación pasiva.....	1059
e.1) Los infractores	1059
e.2) El consorcio.....	1059
f) Las sanciones	1060

CAPÍTULO 10

PREHORIZONTALIDAD

Art. 2070.— Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal.....	1063
El fracaso de la ley de prehorizontalidad 19.724	1063
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	1064
a) Antecedentes.....	1064
b) Congreso Argentino de la Prehorizontalidad	1065
c) Fallos plenarios	1066
d) Recepción del Proyecto de 1998	1066
Art. 2071.— Seguro obligatorio.....	1067
1. Seguro obligatorio.....	1067
2. Consecuencias del incumplimiento de la obligación.....	1068
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	1069
Art. 2072.— Exclusiones	1070
Exclusiones.....	1070
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2ª edición.....	1071