

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) La utopía marxista	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.	13
c.4) Atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código	13
4. La clasificación de los derechos patrimoniales	14
a) Concepción tradicional de los derechos reales	14
b) La tesis personalista	15
c) Críticas a la teoría personalista	16
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	17

	Pág.
d) Concepción moderna.....	18
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	19
5. Caracteres de los derechos reales.....	20
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	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 señala- do por la ley	29
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	30
f.1) Posibles casos de derechos reales sobre créditos en el Código Civil y Comercial.....	30
Art. 1884.— Estructura.....	37
1. Número cerrado y tipicidad	37
a) La opción por el <i>numerus clausus</i>	37
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	39
b) La opción por el <i>numerus apertus</i> en derecho comparado	39
c) Las razones de número cerrado.....	41
2. Sanción	42
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	43
3. Derechos reales suprimidos.....	44
a) Los derechos reales mencionados en el art. 2614 del Código de Vélez.....	44
a.1) Enfiteusis.....	44
a.2) Censos o rentas reales	46
a.3) Vinculaciones	48
b) Derechos reales suprimidos constituidos antes de la entrada en vi- gencia de la ley que los deroga.....	49
b.1) Subsistencia	50
b.2) Extinción lisa y llana.....	50

	Pág.
b.3) La ley derogatoria como ley expropiatoria	51
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	52
Art. 1885.— Convalidación	52
La regla <i>nemo plus iuris</i> y la convalidación	52
Art. 1886.— Persecución y preferencia	54
1. Persecución y preferencia	54
a) Persecución	55
b) Preferencia.....	55
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	57
Art. 1887.— Enumeración	57
1. Enumeración de los derechos reales.....	57
2. Orden de los incisos.....	58
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	58
Art. 1888.— Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real	58
1. Clasificación de los derechos reales	59
a) Derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia	59
b) Derechos reales sobre cosa ajena	60
b.1) Derechos reales de goce o disfrute.....	60
b.2) Derechos reales de garantía.....	61
2. Cargas o gravámenes reales	61
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	62
3. Presunción de plenitud	62
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	63
Art. 1889.— Derechos reales principales y accesorios	63
Derechos principales y accesorios	63
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	64
Art. 1890.— Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	64
1. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	64
a) Importancia de la distinción.....	64
b) Ubicación metodológica	64
c) Crítica: Derechos reales registrables	65
Art. 1891.— Ejercicio por la posesión o por actos posesorios	65
1. Derechos reales que se ejercen por la posesión y derechos reales que no se ejercen por la misma.....	66
2. <i>Quid</i> de las servidumbres positivas.....	66

CAPÍTULO 2

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y OponIBILIDAD

Art. 1892.— Título y modos suficientes	69
1. Adquisición de los derechos reales	70

	Pág.
2. Modos originarios o modos derivados. Por actos entre vivos o por causa de muerte.....	71
a) Modos originarios y derivados.....	71
b) Adquisición derivada: por actos entre vivos o <i>mortis causa</i>	71
3. Adquisición derivada por actos entre vivos	72
a) La teoría del título y modo	72
b) Otros sistemas	73
b.1) Transmisión puramente consensual	73
b.2) Sistema alemán del acto abstracto	73
c) El sistema argentino con anterioridad al Código Civil y Comercial ...	73
d) El Código Civil y Comercial.....	74
d.1) Título suficiente	75
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	75
d.2) Modo suficiente	76
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	76
d.3) Primer uso	100
d.4) Sustitutos de la tradición.....	100
4. Adquisición derivada <i>mortis causa</i>	101
Art. 1893.— Inoponibilidad.....	101
1. Oponibilidad	102
2. Publicidad.....	102
3. Publicidad posesoria	104
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	105
4. Publicidad registral.....	105
5. Publicidad y modo suficiente	106
6. Necesidad de publicidad suficiente	107
a) Tercero interesado	107
a.1) Simples terceros y terceros desinteresados	107
a.2) Concepto de tercero interesado	108
b) Necesidad de buena fe de parte del tercero interesado.....	113
b.1) Concepciones de la buena fe.....	113
b.2) Influencia de la realidad posesoria	115
b.3) Necesidad del estudio de títulos	116
7. ¿Cuál es la publicidad suficiente?.....	117
8. La publicidad y la inscripción constitutiva.....	120
a) Examen documental.....	121
b) Solicitud del certificado, previsto en el art. 16, al Registro Automotor ...	121
c) Realización la verificación física del automotor.....	122
Art. 1894.— Adquisición legal.....	123
1. Adquisición legal.....	124
2. Supuestos previstos	125
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	125

	Pág.
Art. 1895.— Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente.....	126
1. Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente...	126
2. Naturaleza jurídica	128
3. Ámbito de actuación de la norma	128
4. Requisitos	129
a) Cosas muebles no registrables.....	129
b) Subadquirente.....	129
c) Posesión.....	129
d) Cosa no hurtada o perdida.....	130
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	131
e) Posesión de buena fe	131
f) Título oneroso	131
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	131
5. El caso de las cosas muebles registrables	132
a) Necesidad de inscripción para la buena fe	132
b) Ausencia de buena fe por falta de coincidencia de elementos identificatorios	133
c) Esfera de actuación del art. 1895 respecto de las cosas muebles registrables.....	133
c.1) Automotores	134
c.2) Otros muebles registrables	136
Art. 1896.— Prohibición de constitución judicial	136
Prohibición de constitución judicial	136
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	137
Art. 1897.— Prescripción adquisitiva	137
1. Prescripción adquisitiva.....	138
a) Concepto	138
b) Ámbito de actuación.....	138
c) Breve panorama histórico	139
d) Justificación de la usucapión	141
d.1) El interés del tráfico	141
d.2) El aliciente a quien hace producir una cosa en relación del que se desentiende de la misma.....	141
d.3) La unión de la posesión con el dominio efectivo de la cosa	142
d.4) Corolario	142
e) Modo originario de adquisición	144
f) Clases de prescripción adquisitiva	145
f.1) Prescripción breve y prescripción larga	145
f.2) Prescripción de inmuebles y prescripción de muebles.....	146
f.3) Prescripción del dominio y de otros derechos reales.....	146
Art. 1898.— Prescripción adquisitiva breve.....	146
1. Prescripción adquisitiva breve	146

	Pág.
2. Requisitos de la usucapión breve	147
3. Tiempo requerido	147
4. El caso de los muebles	148
a) La situación de los muebles en el Código de Vélez	148
b) La nueva norma	148
b.1) Cosa mueble hurtada o perdida	148
b.2) No es necesario el título oneroso	149
b.3) Cosa mueble no hurtada ni perdida poseída de buena fe, pero adquirida a título gratuito	150
Art. 1899.— Prescripción adquisitiva larga	151
1. Prescripción adquisitiva larga	152
a) La prescripción adquisitiva de muebles, sin buena fe, en la legisla- ción anterior	152
a.1) Imposibilidad de usucapir	152
a.2) Posibilidad de la usucapión en los plazos de los arts. 4015 y 4016 del Código Civil derogado	153
a.3) Aplicación de la Ley de Navegación	153
b) La cuestión en el actual Código	154
2. Disposición especial para cosas muebles registrables	155
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	156
¿La mala fe viciosa tampoco es invocable para obstar a la prescrip- ción adquisitiva larga?	156
Art. 1900.— Posesión exigible	156
1. Posesión requerida	156
a) Ostensible	157
b) Continua	158
b.1) Exigencia de continuidad	158
b.2) No interrumpida	161
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	164
Art. 1901.— Unión de posesiones	165
1. Unión de posesiones	165
a) El heredero	166
b) El sucesor particular	166
c) Condiciones para la accesión	167
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	167
Art. 1902.— Justo título y buena fe	168
1. Ubicación metodológica	168
2. Justo título	168
a) Concepto	168
b) Antecedentes históricos	168
c) No consideración de la persona de que emana	169
d) Necesidad de título	170
3. Buena fe para la posesión	171

	Pág.
4. Disposición especial para cosas registrables.....	172
Art. 1903.— Comienzo de la posesión	172
1. Comienzo de la prescripción	172
2. Efectos de la sentencia en los casos de prescripción breve.....	173
Art. 1904.— Normas aplicables.....	175
Aplicación de las normas comunes de prescripción	175
Art. 1905.— Sentencia de prescripción adquisitiva	175
1. El proceso de usucapión	176
a) Carácter contencioso.....	176
b) Como acción o como defensa.....	177
c) Requisitos de la demanda de usucapión	177
d) Publicidad de proceso: anotación de litis	178
e) La prueba.....	179
2. La sentencia.....	180
a) Carácter declarativo.....	180
b) Fijación de la fecha de cumplimiento del plazo.....	181
c) Efectos de la sentencia declarativa de prescripción larga	181
c.1) Irretroactividad.....	181
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	184
c.2) Consecuencias de la irretroactividad.....	185
d) Publicidad de la sentencia	187
Art. 1906.— Transmisibilidad	188
Transmisibilidad de los derechos reales.....	188
Art. 1907.— Extinción	189
1. Modos generales de extinción de los derechos reales	189
a) Destrucción total de la cosa	189
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	190
b) Abandono	190
c) Consolidación	191

TÍTULO II

POSESIÓN Y TENENCIA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1908.— Enumeración	193
1. Planteo general	193
2. Metodología	194
3. Denominación	194

	Pág.
4. Enumeración.....	196
5. Yuxtaposición local.....	197
Art. 1909.— Posesión	198
1. Etimología	198
2. La posesión en el derecho romano y en el derecho germánico	199
3. Funciones de la posesión	200
a) Contenido de un derecho real	200
b) Requisito para el nacimiento de un derecho.....	200
c) Fundamento para el ejercicio de un derecho.....	201
d) Función publicitaria	201
4. Concepto de posesión	201
5. Elementos.....	204
a) <i>Corpus</i>	204
b) <i>Animus</i>	205
b.1) La posesión de Savigny: la necesidad del <i>animus domini</i>	205
b.2) Ihering: La exclusión del <i>animus</i>	206
6. La cuestión en nuestro derecho.....	209
7. Naturaleza jurídica de la posesión	209
a) La posesión es un hecho	209
b) La posesión es un derecho	210
c) Breve referencia a nuestro derecho.....	211
8. Derecho de posesión y derecho a la posesión.....	211
9. Cuasiposesión	212
10. Posesión inmediata y mediata.....	214
Art. 1910.— Tenencia	215
1. Tenencia	215
2. Tipos de tenencia.....	215
a) Tenencia absoluta o pura	215
a.1) Uso común	216
a.2) Uso especial	217
b) Tenencia relativa.....	219
b.1) Tenencia relativa interesada.....	220
b.2) Tenencia relativa desinteresada	220
Art. 1911.— Presunción de poseedor o servidor de la posesión	220
1. Prueba de la posesión: presunción	221
2. Servidores de la posesión.....	223
Art. 1912.— Objeto y sujeto plural.....	224
1. Objeto	224
a) Recae sobre cosas	224
b) No recae sobre bienes.....	225
2. Sujeto plural: coposesión	226

	Pág.
a) Partes alícuotas	226
b) Partes materiales.....	226
Art. 1913.— Concurrencia	227
Concurrencia.....	227
Art. 1914.— Presunción de fecha y extensión	228
Presunciones derivadas del título	228
Art. 1915.— Interversión	229
1. Inmutabilidad de la causa	229
2. Interversión de la posesión	230
Art. 1916.— Presunción de legitimidad	232
1. Presunción de legitimidad	232
2. La omisión del boleto de compraventa.....	233
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	236
Art. 1917.— Innecesariedad de título	236
Innecesariedad de producir título.....	236
Art. 1918.— Buena fe	237
Relación de poder de buena fe	237
Art. 1919.— Presunción de buena fe	238
1. Presunción de buena fe	238
2. Presunciones de mala fe.....	239
a) Título manifiestamente nulo.....	239
b) Adquirida de persona sospechosa.....	239
c) Ganado con marcas y señales de otra persona.....	240
Art. 1920.— Determinación de buena o mala fe	240
Momento en que se determina la calidad de la buena o mal fe.....	240
Art. 1921.— Posesión viciosa	241
1. Mala fe simple y mala fe viciosa.....	241
2. Crítica a la clasificación	241
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	243
3. División de los vicios	244
a) Respecto a muebles	244
a.1) Hurto.....	245
a.2) Estafa	245
a.3) Abuso de confianza	246
b) Vicios respecto de inmuebles	247
b.1) Violencia.....	247
b.2) Clandestinidad	248
b.3) Abuso de confianza	248
4. Relatividad de los vicios	248

CAPÍTULO 2

ADQUISICIÓN, EJERCICIO, CONSERVACIÓN Y EXTINCIÓN

Art. 1922.— Adquisición de poder.....	251
1. Título universal	251
2. Título singular	251
a) Requisitos generales	252
a.1) Capacidad de la persona.....	252
a.2) <i>Corpus</i>	252
a.3) <i>Animus</i>	253
Art. 1923.— Modos de adquisición.....	253
1. Modos de adquisición	253
a) Modos bilaterales.....	254
a.1) Tradición	254
a.2) Sustitutos de la tradición.....	255
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	261
b) Modos unilaterales: apoderamiento	261
Art. 1924.— Tradición	263
1. Necesidad de actos materiales.....	263
2. La presencia de la cosa	264
3. Efectos de la mera declaración	266
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	268
Naturaleza jurídica de la tradición como modo constitutivo del de- recho real.....	268
a) Acto jurídico bilateral patrimonial	268
b) Revestido de las formas establecidas por la ley	268
c) Que tiene por finalidad transmitir un derecho real y extinguir una obligación.....	268
Art. 1925.— Otras formas de tradición	269
1. Entrega de documentos.....	269
2. Remisión de las cosas muebles mediante transportista.....	270
Art. 1926.— Relación de poder vacua	270
Relación de poder vacua	270
Art. 1927.— Relación de poder sobre universalidad de hecho.....	271
Universalidad de hecho.....	271
Art. 1928.— Actos posesorios.....	273
1. Actos posesorios	273
2. Actos posesorios	276
a) Cultura	276
b) Percepción de frutos.....	276
c) Amojonamiento	276

	Pág.
d) Impresión de signos materiales	277
e) Mejora	277
f) Exclusión de terceros	277
g) En general el apoderamiento	277
3. Actos de mera tolerancia	279
Art. 1929.— Conservación	280
Conservación de la relación de poder	280
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	282
Art. 1930.— Presunción de continuidad	283
Presunción de continuidad	283
Art. 1931.— Extinción	284
1. Extinción de la relación de poder	284
2. Casos particulares	285
a) Extinción de la cosa	285
b) Privación al sujeto de la cosa	286
c) Imposibilidad física perdurable de ejercer la posesión o la tenencia ...	286
d) Desaparición de la probabilidad razonable de hallar la cosa perdi- da	287
e) Abandono expreso y voluntario de la cosa	288

CAPÍTULO 3

EFFECTOS DE LAS RELACIONES DE PODER

Art. 1932.— Derechos inherentes a la posesión	291
1. Efectos de las relaciones de poder	291
2. Derechos inherentes a las relaciones de poder	292
a) Crítica al título del artículo	292
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	292
b) Derechos inherentes a las relaciones de poder	292
b.1) Ejercer servidumbres reales	293
b.2) Exigir el respeto a los límites del dominio	293
Art. 1933.— Deberes inherentes a la posesión	294
1. Deberes inherentes a la posesión y la tenencia	294
a) Concepto	294
b) Deberes enumerados	295
b.1) Deber de restituir la cosa	295
b.2) Deber de respetar las cargas reales	296
b.3) Deber de respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa...	297
b.4) Deber de respetar los límites al dominio	298
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	298
Art. 1934.— Frutos y mejoras	298
1. Frutos y mejoras	299

	Pág.
a) Frutos.....	299
a.1) Fruto percibido	299
a.2) Fruto pendiente	300
b) Mejoras	300
b.1) Mejora de mero mantenimiento	300
b.2) Mejora necesaria	301
b.3) Mejora útil	301
b.4) Mejora suntuaria	301
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	302
Art. 1935.— Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe	302
1. Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe.....	302
2. Indiferencia de la buena o la mala fe en materia de productos	302
3. Percepción de frutos	303
a) Momento en que debe existir la buena fe.....	303
b) Situación de quien percibe los frutos conforme la buena o mala fe...	303
b.1) Principio general	303
b.2) Poseedor de mala fe	304
b.3) Poseedor de buena fe	305
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	306
Art. 1936.— Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe...	306
1. Responsabilidad por destrucción de la cosa poseída	306
a) Destrucción y posesión de buena fe	307
b) Poseedor de simple mala fe	309
c) Poseedor de mala fe vicioso	309
Art. 1937.— Transmisión de obligaciones al sucesor	310
1. Transmisión de obligaciones al sucesor	310
2. Algunas observaciones sobre la norma	312
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	313
Art. 1938.— Indemnización y pago de mejoras	313
1. Indemnización de mejoras	314
a) Antecedentes y metodología.....	314
b) Mejoras de mero mantenimiento y suntuarias	314
b.1) Mejoras de mero mantenimiento.....	314
b.2) Mejoras suntuarias	314
c) Mejoras necesarias	315
d) Mejoras útiles	315
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	316
e) Acrecentamientos por el hecho de la naturaleza	317
Art. 1939.— Efectos propios de la posesión	317
1. Efectos propios de la posesión.....	317

	Pág.
2. Obligaciones del poseedor	317
a) Pago de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan la cosa	318
b) Cumplir la obligación de cerramiento	318
Art. 1940.— Efectos propios de la tenencia	318
1. Efectos propios de la tenencia	319
a) Conservación de la cosa	319
b) Aviso de las turbaciones	319
c) Restitución de la cosa	320
TÍTULO III	
DOMINIO	
CAPÍTULO I	
DISPOSICIONES GENERALES	
Art. 1941.— Dominio perfecto	323
1. Concepto	323
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	325
2. Etimología	326
3. Facultades del dueño	326
a) Usar	326
b) Gozar	327
c) Disponer	327
c.1) Disposición jurídica	328
c.2) Disposición material	328
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	332
4. Caracteres del dominio	332
a) Caracteres en la doctrina clásica	332
a.1) Perpetuidad	332
a.2) Exclusividad	332
a.3) Absolutez	332
b) Caracteres de la doctrina moderna	332
b.1) Abstracción	332
b.2) Plenitud	333
b.3) Indeterminación	333
b.4) Elasticidad	334
5. Presunción de perfección	334
Art. 1942.— Perpetuidad	335
1. Perpetuidad	335
2. Extinción por prescripción adquisitiva	336
3. Crítica a la perpetuidad	336
Art. 1943.— Exclusividad	337

	Pág.
1. Exclusividad en cuanto al sujeto	337
2. Exclusividad en cuanto al título.....	338
Art. 1944.— Facultad de exclusión	339
1. Exclusividad respecto a terceros: facultad de exclusión.....	339
2. Excepciones a la facultad de exclusión	340
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	342
Art. 1945.— Extensión.....	342
1. Extensión del dominio	342
a) Extensión a los objetos que forman un todo con la cosa.....	342
b) Extensión a los accesorios.....	343
c) Extensión vertical.....	343
c.1) Subsuelo y espacio aéreo	343
c.2) Límite de la posibilidad de aprovechamiento.....	344
c.3) Límite de las normas especiales.....	345
2. Presunciones.....	345
a) Presunción de propiedad	345
b) Presunción de autoría	346
Art. 1946.— Dominio imperfecto	346
Remisión.....	346

CAPÍTULO 2

MODOS ESPECIALES DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

Sección 1ª

Apropiación

Art. 1947.— Apropiación	347
1. Introducción.....	347
2. Apropiación.....	348
a) Concepto	348
b) Cosas susceptibles de apropiación.....	349
b.1) Las cosas sin dueño	349
b.2) Las cosas abandonadas.....	350
b.3) Los animales que son el objeto de la caza y la pesca.....	350
b.4) El agua pluvial que cae o corre por lugares públicos.....	350
c) Cosas no susceptibles de apropiación	350
Art. 1948.— Caza.....	351
1. Animales pasibles de caza.....	351
2. Momento en que se adquiere el dominio	352
Art. 1949.— Pesca	354
Concepto	354
Art. 1950.— Enjambres	355

	Pág.
1. Enjambres.....	355
a) Derecho del dueño a seguirlo	355
b) Dueño que no persigue el enjambre o cesa en su intento	356
c) Enjambre que se incorpora a otro enjambre	357

Sección 2ª

Adquisición de un tesoro

Art. 1951.— Tesoro	357
1. Los tesoros	357
a) Modo de adquisición	357
b) Concepto	358
Art. 1952.— Descubrimiento de un tesoro	361
1. El descubridor	361
2. ¿Quiénes tienen derecho a buscar un tesoro?	362
Art. 1953.— Derechos del descubridor	362
1. Derechos sobre el tesoro	363
2. Descubridor en cosa propia o parcialmente propia	364
3. Descubridor que tiene un derecho que se ejerce por la posesión sobre una cosa ajena.....	364
4. Hallador sin derecho real sobre la cosa	364
5. Casos en que el hallador carece de derecho al tesoro	365
Art. 1954.— Búsqueda por el propietario de un tesoro	365
Reivindicación de tesoro	365

Sección 3ª

Régimen de cosas perdidas

Art. 1955.— Hallazgo.....	367
1. Metodología	368
2. Concepto de cosa perdida.....	368
3. Situación de quien encuentra una cosa perdida.....	369
Art. 1956.— Recompensa y subasta	371
1. Derechos del hallador	371
2. Procedimiento para el caso que no se presente quien tiene derecho a la cosa	372

Sección 4ª

Transformación y accesión de cosas muebles

Art. 1957.— Transformación.....	373
1. Transformación.....	374
a) Buena fe	375
b) Cosa ajena	375

	Pág.
c) Transformación mediante la sola actividad del transformador o bien incorporando otra cosa.....	375
d) Cosa nueva resultante	376
e) Intención de adquirir la cosa	376
2. Efectos de la transformación.....	377
a) Transformador de buena fe con imposibilidad de volver la cosa a su estado anterior	377
b) Transformador de buena fe de cosa reversible a su estado anterior.....	377
c) Transformador de mala fe de cosa no reversible	378
d) Transformador de mala fe de cosa reversible.....	378
3. Reivindicación de la cosa transformada	379
Art. 1958.— Accesión de cosas muebles	379
1. Accesión de cosas muebles.....	379
a) Antecedentes en el Código Civil derogado	379
b) La accesión de muebles en el Código Civil y Comercial.....	380
c) Propiedad de la cosa mueble resultante	381

Sección 5ª

Accesión de cosas inmuebles

Art. 1959.— Aluvión	382
1. Aluvión: concepto.....	382
2. Adquisición del dominio.....	383
3. Requisitos	384
4. Caso de varios inmuebles.....	386
5. Aplicación de las normas de aluvión a otros acrecentamientos.....	386
Art. 1960.— Cauce del río	387
Límites del cauce y del aluvión.....	387
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	387
Art. 1961.— Avulsión.....	387
1. Avulsión: concepto	388
2. Reivindicación de las cosas no adheridas.....	389
3. Posibilidad de indemnizaciones	390
a) Avulsión producida.....	390
b) Reivindicación.....	390
Art. 1962.— Construcción, siembra y plantación.....	391
1. Construcción, siembra y plantación	391
a) Construcción, siembra y plantación en inmueble propio con materiales ajenos.....	392
a.1) Buena fe del dueño del inmueble	392
a.2) Mala fe del dueño del inmueble.....	393
a.3) Supresión de la posibilidad de reivindicación	393

	Pág.
2. Construcción, siembra y plantación en inmueble ajeno con materiales propios	394
a) Situación del dueño del inmueble ante el tercero de buena fe	395
b) Situación del dueño del inmueble ante el tercero de mala fe	396
b.1) Derecho a pedir la destrucción	396
b.2) Valor incorporado de importancia.....	396
c) ¿Cuándo debe considerarse al tercero de mala fe?	398
3. Dueño del inmueble y tercero ambos de mala fe.....	398
4. Materiales ajenos en inmueble ajeno	398
Art. 1963.— Invasión de inmueble colindante	399
1. Invasión de buena fe de inmueble ajeno colindante	400
a) Invasor de buena fe.....	400
a.1) ¿Qué debe entenderse por oponerse inmediatamente?	400
a.2) ¿Cuándo el invasor es de buena fe?	400
a.3) Derechos del invasor de buena fe	401
a.4) Derechos del propietario invadido	401
b) Invasor de mala fe	403

CAPÍTULO 3

DOMINIO IMPERFECTO

Art. 1964.— Supuestos de dominio imperfecto	405
1. Dominio imperfecto	405
a) Dominios temporales	406
a.1) Dominio revocable	406
a.2) Dominio fiduciario	406
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	422
b) Dominio desmembrado	450
Art. 1965.— Dominio revocable.....	451
1. Concepto y terminología.....	451
2. Modalidades del dominio revocable.....	452
a) Plazo resolutorio	452
b) Condición resolutoria: límite temporal	453
c) Plazos o condiciones voluntarios y legales	454
Art. 1966.— Facultades	454
Facultades.....	454
Art. 1967.— Efecto de la revocación.....	455
1. Retroactividad	455
a) Cosas registrables	455
a.1) Principio general: retroactividad.....	455
a.2) Excepciones	457
b) Cosas no registrables	458

	Pág.
Art. 1968.— Readquisición del dominio perfecto	458
1. Readquisición del dominio: <i>constituto posesorio</i>	458
2. Cosa registrable con inscripción constitutiva	459
3. Cosa registrable con inscripción meramente declarativa	459
Art. 1969.— Efectos de la retroactividad	459
Efectos de la retroactividad	460

CAPÍTULO 4

LÍMITES AL DOMINIO

Art. 1970.— Normas administrativas	461
1. Límites al dominio privado: las normas administrativas	461
a) Fuentes del art. 1970	461
b) La cuestión de los límites provenientes del derecho administrativo y del derecho privado	462
2. El sentido de los límites	464
3. Las relaciones de vecindad	465
a) Concepto	465
b) Fundamento de los límites impuestos en razón de la vecindad	466
b.1) Cuasicontrato	467
b.2) Conflicto de derechos	468
b.3) Límite al derecho de propiedad en orden a la armónica convivencia social	468
Art. 1971.— Daño no indemnizable	469
No indemnizabilidad de los límites	469
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	470
Art. 1972.— Cláusulas de inenajenabilidad	470
1. Cláusulas de inenajenabilidad	471
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	472
2. Actos a título oneroso	472
3. Actos a título gratuito	474
4. Actos por causa de muerte	474
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	475
Art. 1973.— Inmisiones	475
1. Inmisiones	475
2. Distintos tipos de inmisión	476
a) Inmisiones inmediatas y mediatas	476
b) Inmisiones directas e indirectas	477
c) Injerencias negativas	478
d) Inmisiones ideales	480
3. La regulación de las inmisiones indirectas	482
4. Caracteres de las inmisiones indirectas	483

	Pág.
a) Materialidad	484
b) La invasión a la esfera de exclusión ajena.....	484
c) Mediatividad	484
d) Continuidad	485
e) Originada en el hecho del hombre	485
f) Sus agentes son inasibles	485
g) Otras supuestas características.....	485
g.1) No es necesario que guarden relación con el disfrute del fundo ..	485
g.2) No es necesario que las inmisiones causen un daño	486
5. Los agentes inmisivos.....	486
a) El ruido	487
a.1) Antecedentes	487
a.2) Concepto	488
a.3) Los ruidos y el tráfico aéreo	490
b) Las inmisiones electromagnéticas	491
b.1) Planteo de la cuestión	491
b.2) La contaminación electromagnética como inmisión.....	493
c) La inmisión electromagnética y el deber del Estado de proteger a los habitantes	495
d) El principio de precaución	496
6. Ámbito espacial.....	497
a) ¿Sólo están incluidas las actividades realizadas en inmuebles?	497
b) ¿Qué debe entenderse por vecindad?	498
c) ¿Debe realizarse la actividad dentro del inmueble?	499
7. Criterios para dirimir cuando deben ser captadas las inmisiones por el derecho	500
a) Absolutez y la exclusividad del dominio: límites al deber de soportar ..	500
a.1) La <i>inmissio</i>	501
a.2) Actos emulativos.....	503
a.3) La normal tolerancia	504
a.4) El uso normal	506
b) Consecuencias de la preeminencia legislativa dada a una u otra teo- ría	507
8. La normal tolerancia	509
a) Marco normativo	509
b) Las condiciones de lugar	511
c) ¿Cuál es la medida de la normal tolerancia?	513
d) ¿Qué papel juega la receptividad personal?	514
9. Irrelevancia de la autorización administrativa.....	518
10. Facultades judiciales ante las inmisiones que exceden la normal tole- rancia	520
a) Remoción de la causa de la molestia o su cesación	521
b) Indemnización	524
b.1) El perjuicio material sufrido por la propiedad.....	526
b.2) Disminución del valor locativo de la propiedad.....	526

	Pág.
b.3) La disminución del valor venal de la propiedad	526
b.4) El daño moral	527
b.5) El deterioro de la calidad de vida	528
11. La acumulación del cese o remoción de la causa y los daños	530
a) La cuestión en el art. 2618 reformado por la ley 17.711	530
b) La nueva norma	533
12. Factor de atribución	533
13. Factores a ponderar por el juez	534
a) Función del art. 1973, <i>in fine</i>	534
b) Criterios mencionados en el art. 1973	535
b.1) El uso regular de la propiedad	535
b.2) La prioridad en el uso	537
b.3) Las exigencias de la producción y el interés general	542
14. Naturaleza jurídica de la responsabilidad por el acto inmisivo	544
a) El criterio de Josserand	544
a.1) Actos ilegales	544
a.2) Actos abusivos	544
a.3) Actos excesivos	545
b) La influencia de Josserand en la doctrina nacional	546
c) La doble naturaleza del acto inmisivo	547
c.1) Inmisiones lícitas	547
c.2) La inmisión abusiva	549
15. Legitimación activa y pasiva	553
a) Legitimación activa	553
b) Legitimación pasiva	553
c) El legitimado del art. 2619 del Proyecto de Código Civil de 1987	554
16. La naturaleza jurídica de la acción del art. 1973	555
a) Acción real	556
a.1) Derecho italiano	556
a.2) Derecho alemán	557
a.3) Derecho español	557
a.4) Derecho argentino	558
b) Acción posesoria	559
b.1) Derecho español	559
b.2) Derecho italiano	560
b.3) Derecho argentino	560
c) Acción personal	560
Art. 1974. — Camino de sirga	561
1. Concepto	561
2. Justificación	562
3. Naturaleza del camino de sirga	563
4. Alcances del límite	563
a) Obligados	563
b) Ancho de la franja y facultades del dueño	564

	Pág.
Art. 1975. — Obstáculo al curso de las aguas	564
1. Prohibición de alterar el curso de agua.....	565
2. Perjuicios y alternativas.....	565
3. Caso fortuito y responsabilidad del Estado	566
Art. 1976. — Recepción de agua, arena y piedras.....	566
1. Recepción de agua, arenas, piedras	566
a) Aguas naturales	566
b) Aguas artificiales	567
Art. 1977. — Instalaciones provisionarias y paso de personas que trabajan en una obra	567
Instalaciones y paso de trabajadores en una obra	567
Art. 1978. — Vistas	568
1. Concepto y distancias mínimas.....	569
2. Personas legitimadas para pedir el cumplimiento de las distancias.....	570
Art. 1979. — Luces	570
Luces	570
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	572
Art. 1980. — Excepción a distancias mínimas	572
Vistas y luces con elementos fijos traslúcidos	572
Art. 1981. — Privación de luces o vistas.....	572
Privación de luces y vistas	573
Art. 1982. — Árboles, arbustos u otras plantas	573
1. Plantas que exceden la normal tolerancia.....	573
2. Derechos ante el exceso de la normal tolerancia	574
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	575

TÍTULO IV

CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1983.— Condominio	577
1. Definición legal	577
2. Caracteres	578
3. Antecedentes históricos	579
4. La propiedad en “mano común” del derecho alemán	579
5. Construcciones jurídicas acerca del condominio: naturaleza jurídica	580
6. Otros condominios de derecho privado	582
a) La copropiedad naval	582
a.1) Decisiones de la mayoría	582

	Pág.
a.2) Decisiones acerca de la reparación del buque.....	582
a.3) Opción de compra de los copropietarios en el caso de enajena- ción de parte indivisa	582
a.4) Venta de todo el buque	583
b) Condominio de aeronaves	583
c) Condominio de cuotas sociales y de acciones	583
7. Presunción de igualdad.....	583
Art. 1984.— Aplicaciones subsidiarias.....	584
1. Comunión de derechos	584
a) Concepto de comunidad: Aplicación subsidiaria de las normas del condominio	584
b) Diversas técnicas legislativas en el derecho comparado	584
c) El criterio de Vélez	586
d) La comunión en el Código Civil y Comercial y el Proyecto de 1998 ...	586
e) La relevancia del concepto de comunidad de derechos	587
2. Aplicación subsidiaria de las normas de dominio	588
Art. 1985.— Destino de la cosa.....	588
Destino de la cosa común	588
Art. 1986.— Uso y goce de la cosa.....	589
1. Uso y goce de toda la cosa	589
2. Sin alterar su destino	590
3. No deteriorarla en su propio interés	591
4. No obstaculizar a los restantes condóminos	591
Art. 1987.— Convenio de uso y goce	591
Partición de uso y goce	591
Art. 1988.— Uso y goce excluyente.....	592
1. Uso y goce excluyente.....	592
a) La cuestión en la doctrina y jurisprudencia	592
b) La solución del Código	594
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	596
Art. 1989.— Facultades con relación a la parte indivisa.....	596
1. Facultades jurídicas sobre la parte indivisa	596
a) Generalidades	596
b) Innecesariedad de asentimiento	597
c) Facultades.....	597
c.1) Enajenar	597
c.2) Gravar	597
c.3) Embargabilidad de la parte indivisa	601
d) Renuncia de la parte indivisa.....	602
Art. 1990.— Disposición y mejoras con relación a la cosa	603
1. Disposición material o jurídica de la cosa	603

	Pág.
a) Generalidades: la necesidad de acuerdo	603
b) Disposición material.....	604
b.1) Prohibición.....	604
b.2) Mejoras permitidas	605
c) Disposición jurídica.....	608
Art. 1991.— Gastos	609
1. Gastos a cargo del condómino.....	609
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	610
2. Facultades del condómino ante la falta de contribución del resto.....	611
3. Ineficacia del abandono.....	611
Art. 1992.— Deudas en beneficio de la comunidad	612
Deuda en beneficio de la comunidad	612

CAPÍTULO 2

ADMINISTRACIÓN

Art. 1993.— Imposibilidad de uso y goce en común	615
1. Imposibilidad de uso y goce común.....	615
2. Objeto de la decisión	616
3. Cese de la posibilidad de decisión	616
Art. 1994.— Asamblea.....	617
1. Asamblea	617
a) Citación.....	617
b) <i>Quorum</i>	618
c) Mayorías	619
Art. 1995.— Frutos.....	620
Frutos.....	620
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	620

CAPÍTULO 3

CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA

Sección Única

Partición

Art. 1996.— Reglas aplicables	621
1. Partición	621
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	621
2. Las maneras de la división	622
3. La prueba sobre la divisibilidad de la cosa	626
4. La sentencia que ordena dividir el condominio.....	627
5. Efectos de la partición	628

	Pág.
Art. 1997.— Derecho a pedir la partición	628
1. Derecho a pedir la partición	628
2. Naturaleza de la acción de partición	629
a) Carácter mixto	629
b) Acción personal	629
c) Acción real	629
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	630
Art. 1998.— Adquisición por un condómino	630
Adquisición por un condómino	631

CAPÍTULO 4

CONDominio CON INDIVISIóN FORZOSA TEMPORARIA

Art. 1999.— Renuncia a la acción de partición	633
Condominio con indivisión forzosa temporaria	633
Art. 2000.— Convenio de suspensión de la partición	634
1. Convenio de suspensión de partición.....	634
2. Plazo máximo.....	634
Art. 2001.— Partición nociva	636
1. Indivisión forzosa circunstancial: partición nociva	636
2. La doctrina sobre la partición nociva en el Código de Vélez.....	637
3. Evolución jurisprudencial durante la vigencia del art. 2715, <i>in fine</i> , del Código derogado.....	638
a) Con anterioridad a la ley 17.711	638
b) Con posterioridad a la ley 17.711.....	640
4. Acción de división de condominio y abuso de derecho	641
5. La jurisprudencia sobre el ejercicio abusivo de la acción de partición....	642
6. Relaciones entre el abuso de derecho y la partición nociva.....	644
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	645
7. La partición nociva en el Código Civil y Comercial	645
a) Concepto de nocividad.....	645
a.1) Circunstancias graves para cualquiera de los condóminos.....	645
a.2) Perjudicial para los intereses de todos los condóminos	646
a.3) Perjudicial para el aprovechamiento de la cosa.....	646
b) Facultades del juez.....	646
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	647
Art. 2002.— Partición anticipada	648
Partición anticipada	648
Art. 2003.— Publicidad de la indivisión o su cese	648
Publicidad	648
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	649

CAPÍTULO 5

CONDominio CON INDIVISIóN FORZOSA

PERDURABLE

Sección 1ª

Condominio sobre accesorios indispensables

Art. 2004.— Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables	651
1. Condominios de indivisión forzosa perdurables	651
2. Condominio de accesorios indispensables	651
Art. 2005.— Uso de la cosa común	652
1. Uso de la cosa común	652
2. Disposición jurídica.....	653

Sección 2ª

Condominio sobre muros, cercos y fosos

Art. 2006.— Muro, cerco o foso	653
1. Condominio sobre muros, cercos y fosos	653
a) Obligación de cerramiento	653
b) Antecedentes y etimología	654
c) Terminología y definiciones.....	655
c.1) Criterio de emplazamiento	656
c.2) Criterio de titularidad: privativos y medianeros	656
c.3) Criterio de extensión en altura	657
Art. 2007.— Cerramiento forzoso urbano	657
1. Cerramiento forzoso urbano	657
2. Ubicación de los inmuebles	658
3. Naturaleza jurídica del derecho a levantar la pared encaballada.....	659
a) Teoría de la expropiación	659
b) Teoría del límite al dominio	660
c) Criterio del condominio funcional e inmediato sobre el muro hasta la altura del cerramiento forzoso.....	660
Art. 2008.— Muro de cerramiento forzoso	660
Especificaciones del muro de cerramiento forzoso	661
Art. 2009.— Adquisición de la medianería.....	662
1. Carácter de medianero del muro de cerramiento.....	662
2. Adquisición del condominio sobre el muro de elevación	663
a) Contrato con el constructor	663
b) Prescripción adquisitiva.....	664
c) Otros modos	664
d) Legitimados.....	664
e) Se trata de un derecho renunciabile.....	665

	Pág.
3. El caso de la pared próxima	665
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	667
Art. 2010.— Presunciones	667
1. Prueba de la medianería	667
2. Presunciones	667
Art. 2011.— Época de las presunciones	668
Época de las presunciones	669
Art. 2012.— Exclusión de las presunciones	669
Casos en que no se aplican las presunciones	669
Art. 2013.— Prueba	670
1. Prueba directa de la medianería	670
a) Instrumentos	670
b) Signos	671
c) Prevalencia de los instrumentos sobre los signos	672
Art. 2014.— Cobro de la medianería	673
Cobro de la medianería del muro de cerramiento	673
Art. 2015.— Mayor valor por características edilicias	673
Valor debido por el muro de cerramiento	674
Art. 2016.— Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado	675
Adquisición de muro de elevación y enterrado	675
Art. 2017.— Derecho del que construye el muro	676
Derecho al cobro por el muro de elevación o el enterrado	676
Art. 2018.— Medida de la obligación	677
1. ¿Qué extensión del muro debe abonar el colindante?	677
a) Muro de cerramiento	678
b) Muro de elevación	678
Art. 2019.— Valor de la medianería	678
Valor de la medianería	678
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	680
Art. 2020.— Inicio del curso de la prescripción extintiva	681
1. Inicio del curso de la prescripción extintiva	681
a) Prescripción extintiva de la acción de cobro del muro de cerramiento	681
b) Prescripción del muro de elevación o enterrado	682
b.1) Prescripción extintiva	682
b.2) Prescripción adquisitiva	682
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	683
Art. 2021.— Facultades materiales. Prolongación	683
1. Facultades materiales	683

	Pág.
a) Utilización de todo el espesor del muro.....	684
b) Límite de la utilización.....	685
2. Facultades jurídicas: imposibilidad de disponer del muro separado de los inmuebles a los que sirve	686
Art. 2022.— Prolongación del muro.....	686
Facultad de prolongar el muro lindero	687
Art. 2023.— Restitución del muro al estado anterior.....	687
Restitución del muro al estado anterior.....	688
Art. 2024.— Reconstrucción	689
Reconstrucción del muro.....	689
Art. 2025.— Utilización de superficie mayor	690
Mayor superficie requerida por el muro reconstruido.....	690
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	692
Art. 2026.— Diligencia en la reconstrucción	692
1. Costos de la reconstrucción.....	692
2. Meras molestias	693
Art. 2027.— Mejoras en la medianería urbana	694
Obligación del pago de mejoras	694
Art. 2028.— Abdicación de la medianería.....	695
1. Liberación por abandono.....	695
2. Oportunidad del abandono	695
3. Exclusión de la facultad de abandono	697
a) El muro forma parte de una construcción de quien pretende abandonar.....	697
b) La deuda se haya originado en un hecho propio	698
c) Lindero que pretende mantener su derecho sobre el muro de cerramiento y renunciar al elevado o al enterrado.....	698
Art. 2029.— Alcance de la abdicación.....	698
1. Implicancias de la renuncia a la medianería.....	698
2. Peculiaridad del abandono de la pared de cerramiento contigua.....	699
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	699
Art. 2030.— Readquisición de la medianería.....	700
Readquisición del condominio por el renunciante	700
Art. 2031.— Cerramiento forzoso rural	700
1. Cerramiento rural	701
a) Obligación de cerramiento	701
b) Derecho de cerramiento	702
Art. 2032.— Atribución, cobro y derechos en la medianería rural	702
1. Emplazamiento.....	703
2. Titularidad.....	703

	Pág.
3. Valor de la contribución	703
Art. 2033.— Aplicación subsidiaria	703
1. Derechos y obligaciones: remisión	704
2. <i>Quid</i> sobre la posibilidad o no de abandono en la medianería rural	704
Art. 2034.— Condominio de árboles y arbustos	705
Condominio de árboles y arbustos.....	706
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	706
Art. 2035.— Perjuicio debido a un árbol o arbusto	706
Árboles o arbustos que causen perjuicio	706
Art. 2036.— Reemplazo del árbol o arbusto.....	707
1. Reemplazo del árbol o arbusto	708
2. Derechos sobre el árbol caído y los frutos	708

TÍTULO V

PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2037.— Concepto	709
1. Terminología	709
a) La denominación propiedad horizontal.....	709
b) Otras denominaciones propuestas.....	711
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	713
2. Breve noticia histórica	713
a) La propiedad horizontal en la historia	713
b) El criterio de Vélez Sarsfield	714
c) La Ley de Propiedad Horizontal 13.512	714
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	716
Los caminos hacia el consenso en la propiedad horizontal	716
d) El régimen del Código Civil y Comercial.....	717
3. Definición.....	717
a) Las definiciones en la doctrina	717
b) La definición en el Código.....	719
4. Naturaleza jurídica	720
a) Las distintas teorías: importancia del tema.....	720
b) La propiedad horizontal como simple yuxtaposición de los derechos reales de dominio y condominio	722
c) La propiedad horizontal como derecho real autónomo.....	724
d) La autonomía de la propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial	727
5. Inseparabilidad de partes propias y comunes.....	727

	Pág.
Art. 2038.— Constitución	728
1. Reglamento	728
a) Concepto	728
b) Distintos sistemas acerca de la necesidad de la sanción de un reglamento	730
b.1) Reglamento facultativo	730
b.2) Obligatoriedad condicionada	730
b.3) Obligatorio	730
c) ¿Cuál es la naturaleza del reglamento?	731
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	732
Algunas implicancias de la naturaleza contractual del reglamento de propiedad horizontal	732
d) Vías para arribar al reglamento	733
d.1) Legitimados para el otorgamiento del reglamento: titular del dominio o condominio	733
d.2) Acuerdo de quiénes serán los consorcistas	734
e) Forma e inscripción registral	734
e.1) ¿Solo escritura pública?	735
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	735
e.2) Situación en el lapso entre el otorgamiento de la escritura y la inscripción registral	735
e.3) Ausencia de reglamento o falta de inscripción respecto a terceros interesados	736
f) Ausencia de reglamento: consorcio de hecho	737
f.1) Proyecto de reglamento redactado por instrumento privado	737
f.2) Ausencia de todo acuerdo previo que documente un reglamento	737
g) Estado de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal	738
h) Adquisición del derecho real de propiedad horizontal	739
i) Reglamentos y sucesores	742
Art. 2039.— Unidad funcional	744
1. Objeto de la institución y objeto del derecho real	744
a) Objeto de la institución	745
b) Objeto del derecho real	745
2. La unidad funcional	746
a) Posibles configuraciones y destinos	746
3. Requisitos de la parte privativa	747
4. Extensión de la unidad funcional	748
5. La propiedad horizontal en los edificios de una sola planta	748
a) <i>Quid</i> de su existencia en la legislación actual	748
b) Se trata de una verdadera división en propiedad horizontal	749
c) Distintas configuraciones de las unidades individuales en un edificio de una sola planta	750

	Pág.
c.1) Dominio más condominio de indivisión forzosa	750
c.2) Dominio más servidumbres	751
c.3) Dominio más condominio de indivisión forzosa más servidumbre	751
c.4) Propiedad horizontal	751
c.5) Propiedad horizontal, más dominio, más servidumbre	752
c.6) Propiedad horizontal dentro de una estructura común	752
d) Justificación de la elección de la propiedad horizontal para los edificios de una sola planta	752
Art. 2040.— Cosas y partes comunes	754
1. Principio general	754
2. Cosas y partes comunes de afectación exclusiva	755
3. Manera de utilizar las cosas y partes comunes	757
Art. 2041.— Cosas y partes necesariamente comunes	761
1. Cosas y partes necesariamente comunes: Carácter enunciativo	762
2. Enumeración	763
a) El terreno	763
b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior	763
c) Los techos, azoteas, terrazas y patios solares	764
c.1) Techos y azoteas	764
c.2) Patios solares	764
d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad	764
d.1) Cimientos	765
d.2) Columnas y muros maestros	765
d.3) Balcones	765
e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales	766
f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional	766
g) La vivienda para alojamiento del encargado	767
h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas	767
i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes	767
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	767
k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común	768
l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio	768
Art. 2042.— Cosas y partes comunes no indispensables	768
1. Cosas y partes comunes no indispensables	768
2. Cosas no enumeradas	769

	Pág.
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.....	770
a) Planteo de la cuestión: la polémica en la ley 13.512	770
b) La cuestión en el Código Civil y Comercial: conversión del carácter de cosas comunes en privativas.....	773
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	775
Art. 2043.— Cosas y partes propias	775
Cosas y partes propias	775
Art. 2044.— Consorcio	776
1. Consorcio.....	777
a) Concepto	777
b) El consorcio como persona jurídica	777
b.1) La cuestión en la ley 13.512	777
b.2) La personalidad del consorcio en el derecho comparado	782
b.3) Proyectos de reforma, jornadas y congresos	782
b.4) La solución del Código Civil	783
b.5) Consecuencias de la personalidad del consorcio: responsabilidad civil	786
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	795
b.6) Otras consecuencias de la personalidad del consorcio.....	797
b.7) Extinción de la personalidad	806

CAPÍTULO 2

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 2045.— Facultades	809
1. Facultades jurídicas sobre la unidad funcional.....	809
a) Derecho de enajenar la cosa	811
b) Derecho de dar en locación, depósito, comodato.....	811
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	813
c) Derecho de constituir usufructo, uso o habitación.....	814
d) Derecho de constituir servidumbres.....	814
e) Derecho de constituir hipoteca o anticresis	815
f) Derecho de abandono	815
2. Inescindibilidad de partes propias y comunes.....	818
Art. 2046.— Obligaciones	818
1. Obligaciones del propietario.....	819
a) Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad (art. 2046, inc. a))	819
b) Cumplir con las disposiciones del reglamento interno de existir (art. 2046, inc. a))	819
c) Conservar en buen estado la unidad funcional (art. 2046, inc. b)).....	820

	Pág.
d) Obligación del pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en proporción de su parte indivisa (art. 2046, inc. c])	822
d.1) Criterio legal.....	822
d.2) Modificación del criterio legal de distribución de expensas.....	822
e) Contribuir a la integración del fondo de reserva si lo hay (art. 2046, inc. d])	826
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	827
f) Permitir el acceso a la unidad funcional (art. 2046 inc. e])	827
g) Notificar al administrador su domicilio (art. 2046, inc. f])	827
Art. 2047.— Prohibiciones.....	828
1. Prohibiciones a los propietarios y ocupantes.....	828
2. La regulación del art. 2047 del Código Civil y Comercial	828
a) Las actividades inmorales (art. 2047, inc. a], primera parte)	829
b) Fines distintos a los establecidos en el reglamento de propiedad (art. 2047, inc. a], segunda parte)	830
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	832
c) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia (art. 2047, inc. b])	832
c.1) Inmisiones indirectas.....	832
c.2) Otros supuestos	833
c.3) Las perturbaciones a la tranquilidad y las limitaciones reglamentarias	834
d) Situaciones de peligro (art. 2047, incs. c] y d]).....	841
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	842
1. Las “prohibiciones” como límites y la necesidad de que su violación cause daños para que se pueda reclamar el deber de respetarlas.....	842
2. El caso de los animales domésticos prohibidos en las reglamentaciones del Consorcio.....	842
3. El destino de las unidades funcionales	843
4. Prescriptibilidad de las acciones emergentes de la violación del Reglamento	843
Art. 2048.— Gastos y contribuciones	843
1. Gastos y reparación de la unidad funcional	844
2. Expensas comunes	844
a) Concepto	844
a.1) Expensas ordinarias	846
a.2) Expensas extraordinarias.....	848
b) Trámite del juicio de expensas	849
b.1) La situación antes de la vigencia del Código Civil y Comercial ...	849
b.2) El juicio ejecutivo en el Código Civil y Comercial.....	850
c) Intereses.....	850
c.1) Justificación por la necesidad del pago puntual de las expensas para sostener el funcionamiento del consorcio.....	852

	Pág.
c.2) Justificación con base en que la falta de pago perjudica al consorcio y al resto de los consortes	852
c.3) Falta de peligro de usura	853
c.4) Carácter de cláusula penal del pacto de intereses en el reglamento.....	853
c.5) Límites a la tasa de interés	853
d) Protección del crédito de expensas	854
e) Naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes.....	854
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	855
e.1) Expensas y bien de familia. La protección de la vivienda en la ley actual	856
e.2) Expensas y los inmuebles protegidos por art. 35 de la ley 22.232....	857
e.3) Crédito de expensas y suspensión de ejecuciones por leyes de emergencia.....	859
Art. 2049.— Defensas	860
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	861
a) Renuncia al uso y goce de los bienes comunes	861
b) Enajenación voluntaria o forzosa	861
c) Abandono	862
d) Obligación de pago de toda expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición	862
d.1) ¿Cuál es el límite de la responsabilidad del adquirente?	862
d.2) Caso de enajenaciones sucesivas	863
d.3) Adquisición de la unidad funcional en subasta judicial	864
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	867
2. Responsabilidad de quien ha comprado la unidad y existe una deuda con terceros por causa anterior a la adquisición.....	868
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	870
3. Ausencia de posibilidad de rehusar el pago de expensas fundadas en la invocación de derechos contra el consorcio	870
4. El crédito por expensas y el art. 1031 del Código Civil y Comercial.....	870
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	873
5. Liberación parcial del pago de expensas	874
Art. 2050.— Obligados al pago de expensas	874
1. Obligados al pago de expensas	874
a) Más de un titular en la unidad funcional	874
b) Unidad funcional locada	875
c) Expensas y usufructuario	876
d) Poseedor ilegítimo	878
e) Poseedor del inmueble por boleto de compraventa	878
f) Otros obligados	879

CAPÍTULO 3

MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES

Art. 2051.— Mejora u obra nueva que requiere mayoría	881
1. Mejora y obra nueva, en beneficio común, que no gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial.....	881
a) Caracterización	881
b) Requisitos	882
b.1) Mejoramiento de las partes comunes.....	883
b.2) Uso y goce más cómodo.....	884
b.3) Mayor renta	884
c) Recurso de los disconformes con lo resuelto por la asamblea.....	884
c.1) Quién solicitó la autorización si fue denegada	885
c.2) La minoría afectada.....	885
d) Extremos a evaluar por el juez	885
d.1) Mejora de costo excesivo	885
d.2) Contraria al reglamento o a la ley.....	886
d.3) Perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio	887
e) Efectos de la acción.....	888
e.1) No suspensión de lo decidido	888
e.2) Efectos sobre la obra decidida.....	888
e.3) Efecto sobre la obra propuesta que no obtuvo mayoría.....	889
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	889
Art. 2052.— Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	889
1. Mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes que gravitan sobre el inmueble de una manera sustancial	890
2. Obra nueva o mejora en partes o cosas comunes en beneficio particular .	891
3. Elevación de nuevos pisos: sobreelevación.....	891
a) Las nuevas realidades urbanas y la comercialidad del techo edificable.....	891
b) Terminología y concepto.....	893
b.1) Posibles titulares del derecho a sobreelevar	893
b.2) Lugar de las construcciones	894
b.3) Ajenidad del inmueble donde se realizan las construcciones....	894
b.4) Finalidad de la construcción	895
c) Naturaleza jurídica	895
c.1) Posibilidad de configurar el derecho de sobreelevación como derecho real	895
c.2) El derecho de sobreelevación es un derecho personal	899
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	900
d) La sobreedificación y la propiedad horizontal	900
e) Validez de la reserva de sobreelevar, formulada por el predisponente del reglamento	902

	Pág.
f) Posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad	902
g) Cláusulas sugeridas	905
h) Síntesis	906
Art. 2053.— Mejora u obra nueva en interés particular	907
Costo de las mejoras y obras nuevas en interés particular	908
Art. 2054.— Reparaciones urgentes	908
1. Reparaciones urgentes realizadas por un propietario	908
2. Requisitos	909
a) Ausencia del administrador o de los integrantes del consejo de administración	909
b) Urgentes	910
3. Carácter de quien afronta las reparaciones urgentes	910
4. Consecuencias	910
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	911
6. Obligado al reintegro	911
Art. 2055.— Grave deterioro o destrucción del edificio	911
1. Grave deterioro o destrucción del edificio	912
2. ¿Quién decide si se ha operado el supuesto de la norma?	913
3. Decisiones posibles	913
a) Puede resolver su demolición y la venta del terreno	913
b) Puede resolver la reparación o la reconstrucción	914
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	915
Incomprensible liberación de una obligación que se afirma que no existe	915

CAPÍTULO 4

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 2056.— Contenido	917
1. Cláusulas obligatorias y facultativas	918
a) La regulación en la ley 13.512 derogada	918
b) El contenido del reglamento en el Código Civil y Comercial	918
b.1) Cláusulas que hacen a la determinación del objeto de la propiedad horizontal y a su división horizontal	919
b.2) Cláusulas referentes al uso y goce y a las obligaciones respecto a ese uso de los consorcistas	919
b.3) Cláusulas referentes al funcionamiento de la persona jurídica consorcio	919
Art. 2057.— Modificación del reglamento	920
1. Modificación del reglamento	920
a) Modificación por la asamblea de propietarios	920

	Pág.
a.1) Mayorías requeridas.....	920
a.2) Cláusulas estatutarias y reglamentarias	921
a.3) Forma	923
b) Modificación judicial del reglamento	924
b.1) Posición negativa.....	924
b.2) Posición positiva.....	925
b.3) Procedimiento	926

CAPÍTULO 5

ASAMBLEAS

Art. 2058.— Facultades de la asamblea	929
1. Asambleas definición	929
2. Ámbito de incumbencia.....	930
a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal (art. 2058, inc. a))	930
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))	930
c) Las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despidido del personal del consorcio (art. 2058, inc. c))	931
d) Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere (art. 2058 inc. d))	931
Art. 2059.— Convocatoria y quórum.....	932
1. Convocatoria	932
a) ¿Quién convoca a la asamblea?	932
b) Periodicidad de la asamblea	933
c) Formalidades de la citación	935
d) Contenido de la convocatoria	936
2. Orden del día.....	938
3. <i>Quorum</i>	939
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	941
4. Deliberación.....	942
5. ¿Quiénes forman parte de la asamblea?	943
6. ¿Quién preside la asamblea?.....	943
7. Decisiones unánimes fuera de la asamblea.....	944
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	944
Art. 2060.— Mayoría absoluta.....	945
1. Mayorías	945
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	947
2. Ausencia de mayoría suficiente en la asamblea: forma de suplirla.....	948

	Pág.
3. Nulidad de asamblea.....	948
a) Causales.....	948
b) Legitimación activa.....	949
b.1) Consorcista	949
b.2) ¿Tiene legitimación activa el administrador?	950
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	951
c) Legitimación pasiva.....	951
4. Plazo para deducir la nulidad	952
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	953
Art. 2061.— Conformidad expresa del titular	954
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	954
Art. 2062.— Actas.....	954
Actas de las asambleas	955
Art. 2063.— Asamblea judicial.....	956
Asamblea judicial.....	956

CAPÍTULO 6

CONSEJO DE PROPIETARIOS

Art. 2064.— Atribuciones.....	963
1. El consejo de propietarios.....	963
2. Origen y finalidad	964
3. El Código Civil y Comercial.....	964
4. ¿Creación por reglamento o también por asamblea sin modificación de aquél?.....	965
5. Caracteres del consejo de administración.....	966
6. Funciones del Consejo de propietarios y responsabilidades de sus miembros.....	967
a) Suplencia de administrador.....	969
b) De contralor en relación al administrador y del uso de los fondos	969
c) Otras facultades no previstas	970
c.1) De asesoramiento o consulta respecto al administrador.....	970
c.2) De intervención en la resolución alternativa de disputas entre consorcistas.....	971

CAPÍTULO 7

ADMINISTRADOR

Art. 2065.— Representación legal	973
1. Caracterización y naturaleza.....	973
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	975
2. ¿Quién puede ser nombrado administrador?	975
3. Tendencia a la profesionalización	975

	Pág.
Art. 2066.— Designación y remoción	979
1. Designación.....	980
a) El primer administrador.....	980
b) Cese del primer administrador.....	981
c) Nuevo administrador.....	982
c.1) No se trata de una reforma al reglamento de propiedad.....	982
c.2) Forma de la designación de nuevo administrador	983
c.3) Remoción del administrador.....	985
Art. 2067.— Derechos y obligaciones.....	987
1. Facultades del administrador	988
a) Generalidades	988
b) Obligaciones conexas a la asamblea	989
c) Obligaciones con la administración pública y seguridad social	989
d) Obligaciones referentes a los gastos de administración y conservación del edificio.....	989
e) Obligación de contratar seguros.....	989
f) Obligación de rendición de cuentas.....	990
g) Relacionadas con los libros del consorcio	990
h) Nombramiento y despido de personal.....	990
i) Función de certificación de deudas	991
j) Obligaciones relativas a funciones administrativas y judiciales	992

CAPÍTULO 8

SUBCONSORCIOS

Art. 2068.— Sectores con independencia.....	995
1. Las propiedades horizontales complejas.....	995
a) Edificios con sectores funcionalmente independientes.....	996
b) Los superconsorcios	996
c) La solución del Código	998
d) Los conjuntos inmobiliarios: La propiedad horizontal tumbada.....	999
e) Mayores complejidades: Estructuras inmobiliarias piramidales	999
2. Conjuntos habitacionales reducidos.....	1000
a) Los edificios de una sola planta.....	1000
b) Las casas de altos y bajos.....	1000
c) Necesidad de contemplar los conjuntos habitacionales reducidos en el régimen de propiedad horizontal.....	1001

CAPÍTULO 9

INFRACCIONES

Art. 2069.— Régimen	1003
----------------------------------	------

	Pág.
1. Procedimiento ante las infracciones de los consorcistas	1003
a) Generalidades	1004
b) Naturaleza de la acción	1004
b.1) Responsabilidad contractual	1004
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	1004
b.2) Responsabilidad objetiva	1005
c) El procedimiento	1005
c.1) El trámite	1005
c.2) Objeto de la acción	1005
d) Legitimación activa	1005
e) Legitimación pasiva	1007
e.1) Los infractores	1007
e.2) El consorcio	1007
f) Las sanciones	1008

CAPÍTULO 10

PREHORIZONTALIDAD

Art. 2070.— Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal.....	1011
El fracaso de la ley de prehorizontalidad 19.724	1011
Art. 2071.— Seguro obligatorio.....	1011
1. Seguro obligatorio.....	1012
2. Consecuencias del incumplimiento de la obligación.....	1012
Art. 2072.— Exclusiones	1013
Exclusiones.....	1014