

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
LIBRO CUARTO	
DERECHOS REALES	
(cont.)	
TÍTULO VI	
CONJUNTOS INMOBILIARIOS	
CAPÍTULO 1	
CONJUNTOS INMOBILIARIOS	
Art. 2073.— Concepto	3
1. Los “conjuntos inmobiliarios” como género	3
a) La metodología del Código Civil y Comercial	3
b) Otras posibles denominaciones	5
2. Los conjuntos inmobiliarios como especie	6
a) Enumeración	6
b) Concepto	7
3. Conjuntos inmobiliarios contemplados	9
a) Clubes de campo	9
a.1) Surgimiento	9
a.2) Concepto	10
b) Barrios cerrados o privados	12
c) Otros emprendimientos contemplados	13
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición	14
Incidencia del derecho administrativo	14
Art. 2074.— Características.....	15
1. Elementos de los conjuntos inmobiliarios	15
2. Cerramiento	15
3. Partes comunes y privativas. Inseparabilidad	15
4. Estado de indivisión de las partes, lugares y bienes comunes	16
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	16

	Pág.
5. Reglamento	17
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	17
6. Gastos y cargas comunes.....	17
7. Entidad con personería jurídica	18
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	18
Art. 2075.— Marco legal.....	18
1. Aspectos urbanísticos de los conjuntos inmobiliarios. Competencia para su regulación.....	19
2. Los conjuntos inmobiliarios como “derecho real de propiedad horizontal especial”	20
a) Ausencia de autonomía.....	20
b) Antecedentes de la adopción del tipo de propiedad horizontal.....	21
c) La solución española	22
d) Crítica a la metodología de la regulación.....	25
3. Ubicación de los conjuntos inmobiliarios en la clasificación de los derechos reales	26
4. Constitución y adquisición del derecho real	27
5. Modos de adquisición	27
a) Tradición	28
b) Sucesión mortis causa	29
c) Prescripción adquisitiva.....	29
6. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial. Alternativas frecuentes de estructuración	29
a) Conjuntos inmobiliarios estructurados como derecho personal.....	29
b) Conjuntos inmobiliarios estructurados en el ámbito del derecho real: dominio sobre partes privativas y condominio sobre las áreas comunes	30
c) Propiedad horizontal.....	30
d) Conjuntos inmobiliarios donde coexisten derechos reales y derechos personales.....	31
7. Suerte de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial.....	31
a) Conjuntos inmobiliarios preexistentes sometidos solo a la figura de derechos reales.....	32
b) ¿Cuál es el significado de la palabra adecuación?.....	32
b.1) Adecuar como simplemente adaptar	33
b.2) Adecuar como transformar.....	34
c) Acerca de la constitucionalidad.....	36
d) ¿Qué debe entenderse por “cualquier otro emprendimiento urbanístico”?	38
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	39
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	39
Art. 2076.— Cosas y partes necesariamente comunes	40
1. Noción de cosas y partes necesariamente comunes	40
2. Enumeración legal. Carácter.....	41

	Pág.
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	41
3. Presunción de comunidad	41
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	42
Art. 2077.— Cosas y partes privativas.....	42
1. Noción de cosas y partes privativas. La unidad funcional.....	42
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	43
2. Requisitos esenciales de las partes privativas	43
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	44
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	45
Art. 2078.— Facultades y obligaciones del propietario	45
1. Facultades del propietario	45
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	45
2. Facultades del propietario respecto de la parte privativa.....	45
a) Facultades materiales	46
a.1) El derecho de poseer la cosa.....	46
a.2) Derecho de servirse de la cosa, de usarla, gozarla y disponer materialmente de ella. Quid del destino de la unidad	46
b) Facultades jurídicas	47
b.1) Derecho de disponer jurídicamente de la cosa.....	47
b.2) Derecho de constituir gravámenes reales	47
b.3) Derecho de otorgar facultades personales	48
3. Facultades del propietario sobre las partes y cosas comunes.....	48
a) Facultades materiales	48
a.1) Derecho de poseer.....	48
a.2) Derecho de usar y gozar	49
a.3) Derecho de disponer materialmente	49
b) Facultades jurídicas	49
Art. 2079.— Localización y límites perimetrales	49
1. Localización de los conjuntos inmobiliarios. Remisión	50
2. Límites perimetrales. Cerramiento	50
3. Vías de circulación interna.....	51
4. Control de acceso.....	52
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	52
Art. 2080.— Limitaciones y restricciones reglamentarias	52
1. Las limitaciones y restricciones reglamentarias.....	53
2. Reglas urbanísticas y de edificación	53
3. Oponibilidad de las limitaciones y restricciones reglamentarias	54
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	54
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	55
Art. 2081.— Gastos y contribuciones	55
1. Expensas comunes	55
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	56
2. Otras contribuciones	56

	Pág.
Art. 2082.— Cesión de la unidad.....	57
Posibilidad de ceder el uso y goce de la unidad: Límite	57
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	58
Art. 2083.— Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios.....	58
1. Nociones del derecho de admisión	58
2. Implementación del derecho de admisión en los conjuntos inmobiliarios.....	59
a) Limitaciones a la adquisición de la unidad funcional	59
b) Limitaciones al uso y goce de los espacios e instalaciones comunes.	60
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	60
Régimen de admisión	60
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	62
Art. 2084.— Servidumbres y otros derechos reales.....	62
Constitución de servidumbres y otros derechos reales	62
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	64
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	64
Art. 2085.— Transmisión de unidades	64
1. Derecho de preferencia como modo de implementación del derecho de admisión	65
2. Noción del derecho de preferencia. Su aplicación a los conjuntos inmobiliarios	66
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	68
Art. 2086.— Sanciones	68
Poder disciplinario en los conjuntos inmobiliarios	69

CAPÍTULO 2

TIEMPO COMPARTIDO

Art. 2087.— Concepto	71
1. Concepto	71
2. Posibles y bienes y destino	72
3. Génesis del instituto del tiempo compartido	73
4. Tipos de tiempo compartido.....	75
5. Maneras de regularlo	76
a) Derecho personal.....	77
b) Como derecho real.....	77
6. Los proyectos de Código Civil.....	77
7. La ley 26.356	78
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	79
Art. 2088.— Bienes que lo integran.....	79
1. Derechos concedidos en tiempo compartido	80

	Pág.
2. Bienes que integran el tiempo compartido	80
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	81
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	81
Art. 2089.— Afectación	81
La afectación al sistema de tiempo compartido.....	81
Art. 2090.— Legitimación.....	84
1. Legitimación	84
2. Naturaleza jurídica de la afectación	86
Art. 2091.— Requisitos.....	86
1. Estado jurídico de los bienes a afectar	86
2. Libertad de disposición.....	86
3. Derecho del propietario a constituir gravámenes.....	88
Art. 2092.— Inscripción.....	88
Inscripción del instrumento de afectación.....	88
Art. 2093.— Efectos del instrumento de afectación.....	89
1. Efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad	89
a) Respeto del propietario y el emprendedor	89
b) Oponibilidad de los derechos de los usuarios.....	90
c) Registros de la propiedad	91
d) Situación de los bienes no registrables	91
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	91
Art. 2094.— Deberes del emprendedor.....	91
1. Deberes del emprendedor	92
a) Establecer el régimen de utilización de las cosas y servicios (inc. a])....	92
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	92
b) Supervisar al administrador (inc. a]).....	92
c) Llevar el registro de usuarios (inc. b])	93
d) Garantizar el derecho de los usuarios (inc. c])	94
e) Abonar gastos (inc. d]).....	94
Art. 2095.— Deberes de los usuarios del tiempo compartido	94
1. Deberes de los usuarios.....	95
a) Ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos (inc. a]).....	95
b) No impedir que otros usuarios disfruten de los turnos que les correspondan (inc. a])	95
c) Responder por los daños que provoquen (inc. b]).....	95
d) Comunicar la cesión (inc. c])	96
e) Abonar las cuotas de expensas (inc. d])	97
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	97
Contenido del derecho real de tiempo compartido.....	97
Art. 2096.— De la administración	97
La administración: responsabilidad solidaria	98
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	98

	Pág.
Art. 2097.— Deberes del administrador	98
Deberes del administrador	99
a) Conservar el establecimiento en su conjunto (inc. a])	99
b) Conciliar los derechos de los usuarios (inc. b]).....	99
c) Verificar las infracciones (inc. c]).....	99
d) Interponer recursos administrativos y acciones judiciales (inc. d])...	100
e) Llevar los libros de contabilidad y confeccionar y ejecutar el presupuesto (incs. e] y f]).....	100
f) Cobrar a los usuarios (inc. g])	100
g) Rendición de cuentas (inc. h])	100
h) Entrega de documentación y fondos (inc. i]).....	100
i) Pauta de comportamiento del administrador (inc. j])	100
Art. 2098.— Cobro ejecutivo	101
Vía para el cobro de gastos del sistema	101
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	101
Art. 2099.— Extinción	101
1. Extinción del sistema de tiempo compartido.....	102
a) Vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación.....	102
b) Ausencia de contratos con usuarios vigentes.....	102
c) Destrucción o vetustez	102
Art. 2100.— Relación de consumo	103
1. El des prestigio del instituto del tiempo compartido.....	103
2. Tutela del consumidor.....	104
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	106
Art. 2101.— Derecho real del adquirente de tiempo compartido	106
1. Naturaleza jurídica del derecho del usuario de tiempo compartido.....	106
2. ¿Existe un derecho real autónomo del usuario de tiempo compartido? .	107
a) La situación en la ley 26.356.....	107
b) La situación en el Código Civil y Comercial	109
c) La previsión del artículo 2101	111
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	112
Se configuró al tiempo compartido como un derecho real	112
3. Publicidad del derecho del usuario.....	114
Art. 2102.— Normas de policía.....	115
Normas administrativas	116

CAPÍTULO 3**CEMENTERIOS PRIVADOS**

Art. 2103.— Concepto	117
1. Cementerios. Nociones generales	117

	Pág.
2. Régimen jurídico de los cementerios públicos y de los cementerios privados	119
3. Situación de los cementerios privados con anterioridad a la sanción del Código Civil y Comercial. <i>Quid</i> de su constitución como derechos personales o reales	119
a) Constitución de derechos personales	120
b) Constitución de derechos reales.....	120
4. El cementerio privado en el nuevo Código. Análisis crítico	123
a) El encuadre del Código	123
b) Terminología confusa.....	124
c) Incierta naturaleza jurídica	124
c.1) ¿Es una propiedad horizontal especial?	124
c.2) ¿Dos derechos reales diversos?	125
c.3) ¿Derecho real autónomo?.....	125
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	126
Art. 2104.— Afectación	126
1. Afectación del inmueble a la finalidad de cementerio privado: Legitimación y formalidades	126
2. Habilitación municipal.....	127
3. Consecuencias de la afectación.....	128
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	129
4. Desafectación.....	129
Art. 2105.— Reglamento de administración y uso.....	130
1. Contenido del reglamento de administración y uso del cementerio privado. Carácter de la enumeración	130
2. Descripción del inmueble (art. 2105, inc. a])	131
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	131
3. Disposiciones de orden (art. 2105, inc. b])	131
4. Pago del canon (art. 2105, inc. c]).....	131
5. Normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y trasladados (art. 2105, inc. d])	132
6. Pautas sobre las construcciones de sepulcros (art. 2105, inc. e])	132
7. Sepulturas abandonadas (art. 2105, inc. f]).....	133
8. Normas de acceso y circulación (art. 2105, inc. g])	134
9. Órganos de administración (art. 2105, inc. h]). Remisión	134
Art. 2106.— Registros de inhumaciones y sepulturas.....	134
1. Administración del cementerio privado	134
2. Obligaciones del administrador	135
Art. 2107.— Facultades del titular del derecho de sepultura.....	136
Facultades del titular	136
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	137
Art. 2108.— Deberes del titular del derecho de sepultura	137
Deberes del titular	138
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	138

	Pág.
Art. 2109.— Dirección y administración.....	139
Administración del cementerio privado. Remisión	139
Art. 2110.— Inembargabilidad.....	139
1. La inembargabilidad relativa de las parcelas destinadas a sepultura	139
2. Excepciones a la inembargabilidad de las parcelas destinadas a sepultura	140
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	141
Art. 2111.— Relación de consumo	141
La relación entre el propietario y el administrador con el titular del derecho real de sepultura como relación de consumo	141
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	142
Art. 2112.— Derecho real de sepultura	142
1. Noción del derecho real de sepultura	142
2. <i>Quid</i> de la comunióñ del derecho real de sepultura. Procedencia de la acción de partición	144
3. Adquisición del derecho real de sepultura	145
4. <i>Quid</i> de la prescripción adquisitiva de las sepulturas	145
Art. 2113.— Normas de policía.....	147
Poder de policía mortuoria	147

TÍTULO VII

SUPERFICIE

Art. 2114.— Concepto	149
1. Antecedentes históricos	149
a) Antigüedad	149
b) La situación en el siglo XIX	150
c) La expansión de la superficie en el siglo XX y en la actualidad.....	151
2. Evolución en Argentina	151
a) El Código de Vélez.....	151
b) El devenir en la Argentina en el siglo XX.....	153
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	154
c) La sanción de la ley 25.509 de superficie forestal.....	155
d) El nuevo derecho real de superficie	155
3. Función económica del derecho de superficie	156
4. Ubicación metodológica	158
5. Concepto	158
6. Los caracteres de la superficie	160
a) Derecho real	160
b) Amplitud de destinos.....	160
b.1) El destino en el derecho comparado.....	161
b.2) La cuestión en nuestro derecho positivo.....	162

	Pág.
b.2.1) ¿La modificación del art. 2614 habilitaba la constitución de la superficie edificada?	162
b.2.2) ¿Quedaban excluidas las plantaciones no forestales?	163
b.2.3) ¿Solo podía constituirse superficie forestal en el marco de la ley 25.080?	164
c) Derecho real inmobiliario	166
d) Derecho real temporario	167
7. Naturaleza jurídica: ¿Derecho real sobre cosa propia o ajena?	167
a) El derecho real de superficie es mixto	168
b) El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa propia (minoritario, 4 votos)	168
c) El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa ajena (minoritario, 3 votos)	169
d) Se trata de un derecho mixto en el régimen del Código	169
8. Derechos que otorga	172
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	172
Art. 2115.— Modalidades	172
1. Los dos planos del derecho de superficie	173
a) Derecho a edificar, plantar o forestar	173
b) Propiedad superficiaria	173
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	174
Art. 2116.— Emplazamiento	174
Emplazamiento	174
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	176
Art. 2117.— Plazos	176
1. Plazo máximo	177
2. ¿Desde cuándo se cuenta el término?	178
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	179
3. Posibilidad de renovación de plazo	179
a) La cuestión en la ley 25.509	179
b) El Código Civil y Comercial	180
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	181
Art. 2118.— Legitimación	181
1. Legitimación	181
a) Titulares de dominio, condominio o propiedad horizontal	181
a.1) Dominio	181
a.2) Condominio	182
a.3) Propiedad horizontal	183
a.3.1) Sobre la unidad funcional	183
a.3.2) Sobre el inmueble común en propiedad horizontal	183
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	184
Art. 2119.— Adquisición	184
1. Adquisición	185

	Pág.
a) Contrato	185
b) Usucapión	185
b.1) La solución legal	185
b.2) La cuestión en la doctrina en el régimen anterior al Código	185
b.3) Crítica a la solución del Código	187
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición	188
b.4) Otras posibles formas de constitución	189
b.4.1) Acto de última voluntad	189
b.4.2) Constitución forzada	190
b.4.3) Participación judicial	190
2. Transmisibilidad del derecho	190
a) ¿Puede limitarse la transmisibilidad del derecho del superficiario?..	191
b) Efectos de la transmisión	192
c) Inexistencia de derecho de tanteo	192
Art. 2120.— Facultades del superficiario	194
1. Derechos del superficiario	195
a) Facultades materiales	195
b) Disposición jurídica	195
b.1) Transmitir el derecho de superficie	196
b.2) Derechos reales de uso y goce	196
b.3) Garantías reales	196
b.3.1) Hipoteca	196
b.3.2) Posibilidad de que el derecho de edificar, plantar o forestar sea gravado con derechos reales de garantía	197
b.3.3) La hipoteca en el tránsito del derecho de forestar a la propiedad superficiaria	200
b.3.4) Derecho comparado	200
b.3.5) Anticresis	201
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición	201
b.4) Constitución de derechos personales	202
b.5) Acciones posesorias y reales	202
b.6) Constitución de propiedad horizontal sobre la propiedad separada	202
Art. 2121.— Facultades del propietario	203
1. Facultades del dueño del suelo	203
a) Disposición jurídica	203
b) Facultades materiales	203
c) Constitución de derechos personales	204
2. Límites impuestos al propietario del suelo	204
a) Prohibición de perturbar los derechos del superficiario	204
b) Derogación de la prohibición de la constitución de derechos reales	205
Art. 2122.— Destrucción de la propiedad superficiaria	206
1. Destrucción de lo plantado	206

	Pág.
2. Derecho comparado	208
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	208
Art. 2123.— Subsistencia y transmisión de las obligaciones	208
Obligaciones del superficiario	209
a) Pago del precio	209
b) Obligaciones referentes a la forma de realizar los trabajos superficiarios	210
c) Tributos que recaen sobre el terreno y sobre la propiedad separada	210
d) Consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligaciones del superficiario: pacto comisorio	210
e) La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario	211
f) Persistencia de las obligaciones del superficiario	212
Art. 2124.— Extinción	212
1. Extinción del derecho de construir, plantar o forestar	212
a) Destrucción del suelo y expropiación	213
b) No ejercicio de la facultad de reconstruir, replantar o reforestar dentro del plazo legal	213
c) Renuncia expresa	214
d) Vencimiento del plazo contractual	214
e) Cumplimiento de una condición resolutoria pactada	214
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	215
f) Consolidación	215
g) No uso durante diez años para el derecho de construir y de cinco para el de plantar o forestar	215
h) <i>Quid</i> del uso abusivo	216
2. Extinción de la propiedad superficiaria	216
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	217
Art. 2125.— Efectos de la extinción	218
1. Efectos de la extensión	218
a) Elasticidad del dominio	218
b) Situación de los derechos reales y personales constituidos	219
b.1) Ante la extinción por cumplimiento del plazo convencional o legal	219
b.2) Ante otras causales	219
Art. 2126.— Indemnización al superficiario	220
Obligación de indemnizar	220
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición	222
Art. 2127.— Normas aplicables al derecho de superficie	222
Normas supletorias	223
Art. 2128.— Normas aplicables a la propiedad superficiaria	223
Normas aplicables para la propiedad superficiaria	223
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	224

TÍTULO VIII**USUFRUCTO****CAPÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 2129.— Concepto	225
1. Concepto	225
2. Definición.....	226
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	227
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	228
3. Derecho comparado.....	228
4. Carácteres.....	229
a) Carácteres primarios	229
a.1) Derecho real.....	229
a.2) Derecho real limitado	229
a.3) Derecho real sobre cosa ajena.....	230
a.4) Derecho real temporal	230
a.5) ¿Servidumbre personal?	231
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	232
b) Carácteres secundarios	232
b.1) La ambulatoriedad desde el punto de vista activo	232
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	233
b.2) La ambulatoriedad desde el punto de vista pasivo.....	233
b.3) La intransmisibilidad por causa de muerte.....	233
b.4) La divisibilidad.....	234
5. El principio <i>salva rerum substantia</i>	234
Art. 2130.— Objeto.....	237
1. Objeto	237
a) Una cosa no fungible (art. 2130, inc. a]).....	238
b) Supresión del cuasiusufructo.....	239
c) Un derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé (art. 2130, inc. b]).....	241
c.1) La situación en el Código de Vélez	241
c.2) La situación en el derecho actual	242
c.2.1) Usufructo sobre derechos reales	243
c.2.2) Usufructo sobre créditos	244
c.2.3) Usufructo sobre derechos intelectuales.....	246
d) Usufructo sobre otros bienes	246
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	248
e) Una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales	249
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	252

	Pág.
f) El todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario (art. 2130, inc. d]).....	253
g) Casos especiales de usufructo según la naturaleza del objeto.....	254
g.1) Usufructo de bienes sin utilidad.....	254
g.2) Usufructo de créditos	255
g.3) Usufructo de bosques.....	255
g.4) Usufructo de minas y canteras	256
g.5) Usufructo de mercaderías.....	257
g.6) Usufructo de derechos intelectuales.....	257
2. El objeto del usufructo en el derecho comparado	257
Art. 2131.— Legitimación.....	258
1. Legitimados.....	258
a) El titular del derecho de dominio	258
b) El titular del derecho de propiedad horizontal	259
c) El superficiario	260
d) Los comuneros del objeto sobre el que puede recaer.....	260
e) <i>Quid</i> del derecho del usuario de tiempo compartido.....	261
Art. 2132.— Usufructo a favor de varias personas	262
1. Usufructo a favor de varias personas.....	262
a) Cousufructo.....	262
b) Prohibición de constitución sucesiva.....	262
2. Derecho de acrecer	264
3. Caso de varios usufructuarios, pero sobre partes materiales distintas	265
Art. 2133.— Prohibición de usufructo judicial	265
Prohibición de usufructo judicial	265
Art. 2134.— Modos de constitución	266
1. Acto jurídico	266
a) Usufructo por contrato	266
b) Por disposición de última voluntad.....	267
2. Usufructo nacido por prescripción	267
3. Inexistencia del usufructo legal	268
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	269
4. Forma	269
a) Acto entre vivos	269
b) <i>Mortis causa</i>	269
Art. 2135.— Presunción de onerosidad.....	270
Presunción de onerosidad del usufructo	270
Art. 2136.— Modalidades	270
Modalidades.....	270
Art. 2137.— Inventario.....	271
1. Obligación de realizar inventario y determinar el estado del objeto.....	272
a) Terminología	272

	Pág.
b) El inventario en la constitución por acto entre vivos	272
c) El inventario en la constitución por testamento	274
d) Subsistencia del derecho a realizar inventario	275
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	276
Art. 2138.— Presunción.....	276
Presunción ante la falta de inventario.....	276
Art. 2139.— Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión ..	277
1. Obligación de otorgar garantía suficiente.....	277
2. Consecuencias del no otorgamiento de la garantía	279
a) La solución de Vélez	279
b) La solución del Código	281
Art. 2140.— Intransmisibilidad hereditaria.....	281
Intransmisibilidad hereditaria.....	282
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	282

CAPÍTULO 2

DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

Art. 2141.— Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales	283
1. Derechos del usufructuario: Amplitud del uso	283
2. Frutos, productos y acrecentamientos naturales	283
a) Criterio general	283
b) Frutos	284
c) El caso de los conjuntos de animales	285
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	285
d) Los productos	285
e) Acrecentamientos	286
Art. 2142.— Derechos reales y personales	287
1. Facultades jurídicas	288
a) Disponer jurídicamente	288
a.1) La cuestión en el Código de Vélez: ¿cesión del usufructo o cesión de su ejercicio?.....	288
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	289
a.2) La posibilidad de enajenar el usufructo en el Código Civil y Comercial.....	289
a.3) Derecho de abandono.....	291
b) Constitución de otros derechos reales	292
b.1) Servidumbre	292
b.2) Uso y habitación	292
b.3) Anticresis.....	293
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	294
b.4) <i>Quid de la hipoteca y de la prenda</i>	294

	Pág.
b.5) <i>Quid de la afectación al régimen de protección de la vivienda del usufructo sobre un inmueble con tal destino</i>	295
c) Derechos personales	299
d) Acciones.....	299
2. Subsistência de la responsabilidad del usufructuario	300
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	300
Art. 2143.— Mejoras facultativas	301
Mejoras facultativas	301
Art. 2144.— Ejecución por acreedores	302
Ejecución del usufructo.....	302
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	303

CAPÍTULO 3

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Art. 2145.— Destino.....	305
1. Uso y goce conforme al destino	305
2. Obligación de guarda y conservación de la cosa.....	306
Art. 2146.— Mejoras necesarias.....	307
1. Obligación de realizar mejoras	307
2. Mejoras excluidas	309
Art. 2147.— Mejoras anteriores a la constitución	310
Mejoras anteriores a la constitución del usufructo	310
Art. 2148.— Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes.....	311
1. Pago de impuestos, tasas y contribuciones	311
2. Expensas	312
Art. 2149.— Comunicación al nudo propietario	314
Comunicación de las perturbaciones	314
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	314
Art. 2150.— Restitución	314
Obligación de restitución a la extinción.....	315

CAPÍTULO 4

DERECHOS Y DEBERES DEL NUDO PROPIETARIO

Art. 2151.— Disposición jurídica y material	317
1. El nudo propietario.....	317
2. Derechos del nudo propietario.....	318
a) Disposición jurídica.....	318
b) Disposición material.....	319
c) Hacer respetar el <i>salva rerum substantia</i>	319

	Pág.
3. Deberes del nudo propietario	320
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	321
CAPÍTULO 5	
EXTINCIÓN	
Art. 2152.— Medios especiales de extinción	323
1. Extinción del usufructo	323
a) Causas comunes de extinción.....	324
a.1) Destrucción total de la cosa.....	324
a.2) Abandono.....	324
a.3) Consolidación.....	325
a.4) Cumplimiento del plazo o de la condición	325
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	327
a.5) Resolución por incumplimiento	327
a.6) Revocación.....	327
b) Extinción del usufructo: medios especiales.....	327
b.1) Muerte del usufructuario	328
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	328
b.2) Extinción de la persona jurídica usufructuaria.....	328
b.3) El no uso	329
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	330
b.4) Uso abusivo y alteración de sustancia	330
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	332
b.5) Opción del legitimario	332
Art. 2153.— Efectos de la extinción	332
1. Efecto de la extinción del usufructo	333
a) Efectos generales de la extinción.....	333
b) Casos de cesión de usufructo.....	335
c) Solución especial para el caso del usufructo sobre un conjunto de animales	336

TÍTULO IX
Uso

Art. 2154.— Concepto	337
1. Derechos reales de uso y habitación	337
a) Antecedentes históricos y derecho comparado	337
b) Los derechos reales de uso y habitación en el Código de Vélez.....	338
c) Los derechos de uso y habitación en el Código Civil y Comercial.....	341
2. El derecho real de uso.....	341
a) Concepto	341

	Pág.
b) Titular.....	342
c) Objeto	342
d) Naturaleza jurídica	342
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	342
Art. 2155.— Normas supletorias	343
Normas supletorias.....	343
Art. 2156.— Limitaciones	344
Prohibición de la constitución de derechos reales	344
Art. 2157.— Ejecución por acreedores	344
Limitación a la ejecución de los frutos por los acreedores.....	344
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	345

TÍTULO X

HABITACIÓN

Art. 2158.— Concepto	347
1. Concepto derecho real de habitación	347
2. Titular.....	347
3. Objeto	347
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	348
Art. 2159.— Normas supletorias	348
Normas supletorias.....	348
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	348
Art. 2160.— Limitaciones	349
1. Limitaciones al derecho de habitación	349
a) Constitución a favor solo de persona humana.....	349
b) Intransmisibilidad del derecho	349
c) Inejecutabilidad	349
d) Prohibición de constituir derechos personales o reales	350
Art. 2161.— Impuestos, contribuciones y reparaciones	350
Impuestos, contribuciones y reparaciones.....	350
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	350

TÍTULO XI

SERVIDUMBRE

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2162.— Definición.....	351
------------------------------------	------------

	Pág.
1. Definición y fundamento	351
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	352
2. Fundo dominante y sirviente.....	352
3. La utilidad.....	353
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	354
4. Carácteres.....	354
a) Derecho real	354
b) Derecho real sobre cosa ajena	355
b.1) Imposibilidad de constituirla sobre el inmueble del que el dominante es titular del derecho de dominio	355
b.2) El caso del condominio.....	355
b.2.1) El tema en el Código Civil derogado	356
b.2.2) La cuestión en el Código Civil y Comercial	358
c) Derecho real de goce o disfrute	358
d) Derecho real inmobiliario.....	359
e) ¿Se ejerce por la posesión?.....	359
Art. 2163.— Objeto.....	360
Objeto	360
Art. 2164.— Servidumbre positiva y negativa.....	361
Servidumbres positivas y negativas.....	361
Art. 2165.— Servidumbre real y personal.....	362
1. Servidumbres reales y personales	362
2. Servidumbres reales: caracteres	363
a) Tendencia a la perpetuidad.....	363
b) Utilidad para el fundo dominante	363
c) Posibilidad de los predios de aprovechar la ventaja	363
d) Inherencia	363
e) Indivisibilidad	364
3. Servidumbres personales.....	365
a) Cuestiones previas	365
a.1) ¿Pueden el usufructo, el uso y la habitación encuadrarse como una servidumbre personal?	365
a.2) ¿Las servidumbres personales requieren la existencia de un predio dominante?	366
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	367
b) Carácteres específicos de las servidumbres personales	367
b.1) Temporalidad.....	367
b.2) Utilidad para el titular del fundo	368
b.3) No herencia al inmueble dominante.....	368
4. Otras clasificaciones	368
a) Urbanas y rústicas.....	368
b) Continuas y discontinuas	369
c) Aparentes y no aparentes	370

	Pág.
Art. 2166.— Servidumbre forzosa	370
1. Constitución de servidumbres.....	371
a) Voluntarias	371
a.1) Constitución por título	371
a.1.1) Constitución por contrato.....	371
a.1.2) Constitución por disposición de última voluntad.....	373
a.1.3) ¿Cómo se prueba la servidumbre constituida por título?....	373
b) Usucapión.....	374
b.1) El Código de Vélez	374
b.2) La cuestión en el Código Civil y Comercial: ¿pueden usucapirse las servidumbres?	378
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	379
c) Por disposición de la ley: servidumbres forzosas.....	379
c.1) La servidumbre de tránsito.....	380
c.1.1) Concepto y caracteres	380
c.1.2) ¿Qué se entiende por falta de comunicación suficiente? .	382
c.1.3) ¿Servidumbre o límite al dominio?	383
c.1.4) Ubicación dentro de las clasificaciones de las servidumbres.....	384
c.1.5) Personas que pueden exigir que se establezca esta servidumbre	385
c.1.6) Fundo dominante	387
c.1.7) Fundo sirviente	389
c.1.8) Resarcimiento	393
c.1.9) Ejercicio de la servidumbre	395
c.1.10) Extinción de la servidumbre coactiva de paso.....	396
c.1.11) Servidumbre de tránsito no coactiva o sin encerramiento	403
c.2) Servidumbre de acueducto.....	404
c.2.1) Concepto	404
c.2.2) Su ubicación en las distintas clasificaciones de las servidumbres.....	404
c.2.3) Servidumbre legal, forzosa o coactiva de acueducto.....	406
c.3) Servidumbre de recibir agua extraída o degradada artificialmente.....	408
d) Modos suprimidos de constitución de servidumbre	409
d.1) Constitución por destino del padre de familia.....	409
d.2) Servidumbre que revive	411
2. Servidumbres nominadas e innominadas.....	411
Art. 2167.— Servidumbre personal a favor de varios titulares	413
Servidumbre personal a favor de varios titulares.....	413
Art. 2168.— Legitimación.....	413
1. Legitimación para constituir servidumbres	414
a) Legitimación para gravar el inmueble con servidumbre.....	414

	Pág.
a.1) Titulares exclusivos de derechos reales que se ejercen por la posesión	414
a.2) Comunidad de derechos.....	415
2. Personas legitimadas para adquirir servidumbres	417
Art. 2169.— Prohibición de servidumbre judicial	420
Prohibición de constitución judicial	420
Art. 2170.— Presunción de onerosidad.....	420
Onerosidad en caso de duda.....	420
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	421
Art. 2171.— Modalidades	421
Modalidades de las servidumbres.....	421
Art. 2172.— Transmisibilidad	422
Transmisibilidad.....	422

CAPÍTULO 2

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR DOMINANTE

Art. 2173.— Derechos reales y personales	423
Posibilidad del titular dominante de constituir derechos personales.....	423
Art. 2174.— Extensión de la servidumbre	424
Inclusión de las servidumbres accesorias	424
Art. 2175.— Ejercicio	425
Ejercicio	425
Art. 2176.— Mejoras necesarias.....	426
1. Derecho a realizar trabajos en el fundo sirviente.....	426
2. Gastos que insumen los trabajos para el ejercicio y conservación de la servidumbre	426
Art. 2177.— Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	426
Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	427
Art. 2178.— Ejecución por acreedores	427
Ejecución por los acreedores	427
Art. 2179.— Comunicación al sirviente	428
Comunicación de perturbaciones.....	428

CAPÍTULO 3

DERECHOS DEL TITULAR SIRVIENTE

Art. 2180.— Disposición jurídica y material	429
1. Derechos del titular sirviente.....	429
2. Disposición jurídica y material.....	429

	Pág.
3. Prohibición de turbación	430
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	431
Art. 2181.— Alcances de la constitución y del ejercicio.....	431
Constitución y ejercicio con el menor menoscabo	432
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	432

CAPÍTULO 4

EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Art. 2182.— Medios especiales de extinción	433
1. Causas generales de extinción	433
2. Medios especiales de extinción	433
a) Extinción por pérdida absoluta de utilidad	433
b) Extinción por el no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón	435
3. Servidumbre personal: muerte del titular del fundo dominante o extinción de la persona jurídica	437
Art. 2183.— Efectos de la extinción.....	437
Efectos de la extinción	437

TÍTULO XII

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES COMUNES

Art. 2184.— Disposiciones comunes y especiales.....	439
1. Garantías del crédito. Garantías genéricas y garantías especiales.....	439
a) Garantías genéricas. La función de garantía de los bienes.....	440
b) Garantías especiales: garantías personales y reales.....	442
2. Derechos reales de garantía y garantías reales	443
3. Derechos reales de garantía. Definición y metodología	444
a) Proyecto de 1998	445
b) Anteproyecto de 2012	447
c) La regulación en el Código Civil y Comercial	447
4. Otras garantías reales	447
a) Fideicomiso en función de garantía	448
b) <i>Lease back</i>	451
5. Derecho real de garantía no contemplado: la indisponibilidad voluntaria	454
a) Antecedentes.....	454

	Pág.
b) La indisponibilidad voluntaria en las XV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Mar del Plata, 1995.....	455
c) La indisponibilidad voluntaria como derecho real de garantía en el Proyecto de 1998	457
d) Ausencia de la indisponibilidad voluntaria en función de garantía en el Código Civil y Comercial.....	458
6. Otros derechos reales de garantía. Leyes especiales.....	458
a) Hipoteca naval	459
b) Prenda naval.....	459
c) Hipoteca aeronáutica	460
d) Letras hipotecarias.....	460
e) Prenda con registro.....	460
f) Warrant	461
g) Debentures con garantía	461
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	462
Art. 2185.— Convencionalidad	462
1. Convencionalidad de las garantías reales.....	462
2. Condiciones de fondo del acto constitutivo: capacidad y legitimación ...	465
3. Condiciones de forma del acto constitutivo	465
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	465
Art. 2186.— Accesoriedad	465
1. Principio de accesoriedad. Antecedentes.....	466
2. Los derechos reales de garantía son accesorios del crédito que aseguran	466
3. Los derechos reales de garantía son intransmisibles sin el crédito	467
4. Los derechos reales de garantía se extinguieren con el principal	468
a) Principio general.....	468
b) El caso de la novación.....	468
c) Novación por la emisión de letras hipotecarias de la ley 24.441.....	469
5. La extinción de la garantía no afecta la existencia del crédito	470
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	470
Art. 2187.— Créditos garantizables	471
1. Créditos garantizables. Antecedentes en el Código de Vélez	471
2. Créditos garantizables en el Código Civil y Comercial	471
a) Créditos puros y simples	472
b) Créditos condicionales	472
c) Créditos a plazo.....	474
d) Créditos con cargo	475
e) Créditos eventuales	476
f) Créditos en moneda extranjera. Remisión	477
g) Créditos que consisten en un dar, hacer o no hacer. Remisión.....	478
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	479
Art. 2188.— Especialidad en cuanto al objeto	479
1. Principio de especialidad en cuanto al objeto. Antecedentes en Vélez....	479

	Pág.
2. Cosas y derechos pueden constituir el objeto de los derechos reales de garantía. Remisión	480
3. El objeto debe ser actual e individualizado	481
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	482
4. Defecto en la especialidad. Remisión al art. 2190	482
5. Extensión en cuanto al objeto.....	482
Art. 2189.— Especialidad en cuanto al crédito	483
1. Antecedentes en Vélez.....	483
a) Obligaciones en moneda extranjera.....	484
b) Hipotecas abiertas	484
2. Especialidad en cuanto al crédito en el Código Civil y Comercial.....	486
a) Generalidades	486
b) El concepto de gravamen	487
c) Ámbito de aplicación del art. 2189 sancionado en el Código Civil y Comercial	488
3. La reforma del art. 2189.....	490
4. El monto debe estimarse en dinero: operaciones en moneda extranjera ..	491
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	497
5. Individualización del crédito	498
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	500
6. Plazo.....	500
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	502
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	502
Lineamientos del nuevo texto del art. 2189 implantado por la ley 27.271.	502
a) Accesoriedad	502
b) En los derechos reales de garantía cerrados los créditos deben determinarse, individualizarse o especificarse; en cambio, y por excepción, no debe hacérselo en los derechos reales de garantía abiertos	503
c) Estimación definitiva o provisional de la cuantía del gravamen ..	503
d) Quid de la coincidencia del cuantía del gravamen (o “monto de la garantía”) con el crédito	504
e) Plazo de duración	505
f) El ámbito del saneamiento de los defectos de la especialidad del gravamen se corresponde exclusivamente con los derechos reales de garantía de créditos determinados	506
g) Esquema comparativo	506
Art. 2190.— Defectos en la especialidad	507
1. El Código de Vélez.....	507
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	508
2. Defectos de la especialidad.....	508
3. Defectos que no puedan ser saneados.....	509
4. La falta de especificaciones del objeto y del crédito puede integrarse de acuerdo al conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo	509

	Pág.
Art. 2191.— Indivisibilidad	510
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	510
a) Situación anterior a la ley 11.725	510
b) Situación posterior a la sanción de la ley 11.725	511
c) Incorporación de la ley 17.771	512
d) Las reformas legislativas solo contemplaban ejecuciones hipotecarias o prendarias	513
2. La indivisibilidad en el Código: los derechos reales de garantía son naturalmente indivisibles.....	513
3. Persecución de los bienes por parte del acreedor.....	514
4. División por orden judicial	514
a) Solicitud del titular del bien.....	515
b) Solicitud del acreedor.....	515
c) Otros legitimados.....	516
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	516
Art. 2192.— Extensión en cuanto al objeto	516
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	516
a) Accesorios.....	517
b) Extinción de cargas o servidumbres.....	518
c) Indemnizaciones	518
d) Bienes no comprendidos.....	518
e) Accesión moral.....	518
2. Extensión en cuanto al objeto en el nuevo Código	519
a) Accesorios físicamente unidos a la cosa	519
b) Las mejoras.....	520
c) Rentas debidas	521
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	521
3. Supuesto excluidos	521
a) Las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario.....	521
b) En la hipoteca, los bienes físicamente unidos a la cosa que están gravados con prenda o son de propiedad de terceros (inc. a]).....	521
c) Los bienes que posteriormente se unen físicamente a la cosa (inc. b])......	522
Art. 2193.— Extensión en cuanto al crédito	522
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	522
2. Extensión en cuanto al crédito en el nuevo Código	523
3. Extensión de los privilegios.....	523
Art. 2194.— Subrogación real.....	524
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	524
2. Subrogación real en el nuevo Código.....	524
3. Extinción parcial del objeto	525
Art. 2195.— Facultades del constituyente	526
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	526

	Pág.
2. Facultades del constituyente en el nuevo Código	526
a) Hipoteca	527
b) Anticresis	527
c) Prenda.....	528
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	528
d) Prenda con registro.....	528
3. Límites al derecho de propiedad.....	528
4. Prohibiciones en el acto constitutivo	529
5. Facultades del acreedor.....	529
a) Medidas conservatorias	530
b) Medidas restitutorias.....	530
c) Medidas ejecutorias.....	530
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	530
Art. 2196.— Inoponibilidad	531
Inoponibilidad	531
Art. 2197.— Realización por un tercero	532
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	533
2. Caducidad del plazo en el nuevo Código.....	534
3. Crédito sujeto a condición suspensiva.....	535
Art. 2198.— Cláusula nula.....	536
1. Prohibición del pacto comisorio	537
a) Concepto y origen.....	537
b) El Código de Vélez y el Proyecto de 1998	539
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	540
c) La legislación vigente.....	540
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	541
2. Morigeraciones	541
a) Prenda.....	541
b) Prenda con registro	541
Art. 2199.— Responsabilidad del propietario no deudor	541
1. El tema en el Código Civil derogado	541
2. El “propietario deudor” y el “propietario no deudor” en el Código Civil y Comercial.....	543
a) Propietario deudor.....	543
b) Propietario no deudor	544
b.1) Tercero que constituye la garantía sin obligarse	544
b.2) Tercero que adquiere el bien gravado, sin obligarse por la deuda.....	545
Art. 2200.— Ejecución contra el propietario no deudor	545
1. Facultades del acreedor.....	545
2. Ejecución contra el propietario no deudor.....	545
3. El propietario no deudor no tiene la facultad de abandono	547

	Pág.
Art. 2201.— Derecho al remanente	547
Derecho al remanente	548
Art. 2202.— Subrogación del propietario no deudor	548
1. La cuestión en el Código de Vélez	548
2. Subrogación del propietario no deudor en el nuevo Código	549
3. Correlación con las normas sobre pago por consignación	550
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	551
Art. 2203.— Efectos de la subasta	551
1. Extinción de los derechos reales de garantía.....	551
2. La cuestión en el Código de Vélez	551
a) Extinción de la hipoteca en el Código Civil derogado	551
b) Extinción de la anticresis en el Código Civil derogado	552
c) Extinción de la prenda en el Código Civil derogado	553
3. Extinción de los derechos reales de garantía en Código Civil y Comercial	553
4. Extinción por vía de consecuencia	553
5. Extinción por vía directa	555
a) Renuncia.....	555
b) Acuerdo común.....	555
c) Dominio revocable	556
d) Destrucción del objeto	556
e) Subasta judicial	557
f) Ejecución hipotecaria de la ley 24.441	557
g) Subasta en la prenda con registro de acuerdo al decreto 15.348/1946 ratificado por la ley 12.962.....	560
h) Consolidación	560
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	560
Art. 2204.— Cancelación del gravamen	560
1. Antecedentes: la cancelación de la hipoteca en el Código Civil deroga- do.....	561
2. Cancelación del gravamen en el Código Civil y Comercial	561
3. Cancelación de la registración de la prenda con registro.....	561

CAPÍTULO 2**HIPOTECA**

Art. 2205.— Concepto	563
1. Génesis histórica.....	563
2. Definición de hipoteca	564
3. Análisis de la definición	565
a) Derecho real: naturaleza jurídica	566
b) Derecho real sobre cosa ajena de garantía	566
c) Recae sobre uno o más inmuebles individualizados.....	567

	Pág.
d) El o los inmuebles continúan en poder del constituyente Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	567 568
e) Otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado	568
Art. 2206.— Legitimación.....	569
1. Legitimación	569
a) Titular de derecho real de dominio	569
b) Titulares del derecho real de condominio	569
c) Titulares del derecho real de propiedad horizontal.....	569
d) Conjuntos inmobiliarios	570
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	571
e) Superficie.....	571
2. Convalidación	571
Art. 2207.— Hipoteca de parte indivisa.....	572
Hipoteca sobre parte indivisa	572
Art. 2208.— Forma del contrato constitutivo.....	573
1. Forma del contrato de hipoteca.....	573
2. Promesa de hipoteca	574
3. <i>Quid</i> de la aplicación del art. 1017, inc. a), segunda parte	574
4. Ratificación de la convencionalidad de la hipoteca.....	575
Art. 2209.— Determinación del objeto.....	575
Especialidad del objeto en la hipoteca.....	575
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	576
Art. 2210.— Duración de la inscripción.....	576
1. Inscripción de la hipoteca.....	576
2. Extinción y cancelación de hipoteca.....	577
3. Plazo legal de inscripción.....	578
4. Reinscripción	578
5. Extensión del plazo	578
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	579
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	579
Art. 2211.— Convenciones para la ejecución	579
1. Regímenes de ejecución de hipoteca.....	580
2. Convenciones sobre ejecución de hipoteca	580
CAPÍTULO 3	
ANTICRESIS	
Art. 2212.— Concepto	585
1. Origen y antecedentes históricos	585
2. La anticresis en el Código de Vélez.....	586

	Pág.
3. Desuso y dificultades de la anticresis.....	587
4. Conveniencia del mantenimiento de la anticresis.....	587
5. La anticresis en la reforma	589
6. Definición.....	589
a) Derecho real de garantía	590
b) Recae sobre cosas registrables individualizadas.....	590
c) Entrega de la posesión con autorización de percibir los frutos	591
d) Imputación a la deuda y créditos garantizables	591
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	592
Art. 2213.— Legitimación.....	592
1. Legitimación para constituir anticresis.....	592
a) Titular del derecho real de dominio.....	592
b) Titulares de derecho real de condominio	592
c) Titulares de propiedad horizontal	593
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	594
d) Titulares de derecho real de superficie	594
e) Titular del derecho real de usufructo	594
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	595
2. Forma.....	595
Art. 2214.— Plazo máximo.....	596
1. Duración del derecho real de anticresis.....	596
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	597
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	597
2. Constituyente titular de un derecho real de duración menor.....	598
Art. 2215.— Derechos del acreedor	598
1. Derechos del acreedor anticresista	598
a) Usar la cosa y percibir los frutos (art. 2215)	598
b) Explotar la cosa personalmente o darla en arrendamiento (art. 2216).....	599
c) Habitar o usar la cosa a título personal (art. 2216).....	599
d) Derecho a entablar defensas de la relación de poder y del derecho real.....	599
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	600
e) Ejecución del acreedor anticresista.....	600
f) Privilegio.....	601
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	602
g) Derecho de retención del poseedor (acreedor anticresista o tercero designado por las partes).....	602
Art. 2216.— Deberes del acreedor.....	603
1. Deberes del acreedor.....	604
a) Dar cuenta al deudor (art. 2215) y administrar conforme las reglas del mandato (art. 2216)	604
b) Conservar la cosa (art. 2216).....	605

	Pág.
c) No modificar el destino (art. 2216).....	605
d) Responder por los daños ocasionados.....	606
e) Deber de restitución de la cosa.....	606
2. Incumplimiento: consecuencias	606
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	606
Art. 2217.— Gastos.....	607
Gastos	607
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	608
Art. 2218.— Duración de la inscripción	608
Inscripción registral.....	608
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	609

CAPÍTULO 4

PRENDA

Sección 1^a

Disposiciones generales

Art. 2219.— Concepto	611
1. Metodología	611
2. Concepto del derecho real de prenda	611
3. Carácteres.....	612
a) Derecho real de garantía	612
b) Recae sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados.....	612
c) Entrega de la posesión	614
4. Constitución y tradición.....	614
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	615
5. Legitimación	615
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	615
Art. 2220.— Prenda con registro.....	616
1. Metodología	616
2. Concepto	616
a) Se trata de un derecho real de garantía	616
b) Se puede constituir para asegurar el cumplimiento de cualquier clase de obligación.....	617
c) Recae —en principio— sobre cosas muebles	617
d) El bien prendado queda en poder del constituyente	617
e) El constituyente puede ser un deudor o un tercero	617
3. Fundamento: utilidad económica	618
4. Naturaleza jurídica	618
a) ¿Derecho real o privilegio?.....	618
b) ¿Hipoteca o prenda?.....	619

	Pág.
5. Denominación	620
a) La cuestión de la denominación en nuestro derecho.....	620
b) Derecho comparado	622
b.1) España	622
b.2) Venezuela	623
b.3) Uruguay	624
b.4) Paraguay.....	625
b.5) Perú.....	625
b.6) Bolivia.....	626
b.7) Chile.....	626
b.8) México	627
b.9) Brasil.....	627
6. Contrato constitutivo.....	628
a) Caracteres y contenido del contrato de prenda.....	628
a.1) Caracteres.....	628
a.1.1) Efecto entre las partes.....	628
a.1.2) Accesorio	628
a.1.3) Es formal.....	629
a.1.4) ¿Es un contrato solemne?	629
a.1.5) ¿Es un contrato mobiliario?	630
a.1.6) ¿Es un contrato por adhesión?.....	630
a.1.7) Es un contrato oneroso.....	630
b) Contenido del contrato.....	631
b.1) Contenidos comunes	631
b.2) Prenda fija: individualización de los bienes prendados.....	632
b.3) Prenda flotante	633
7. Legitimados: personas que pueden ser titulares del derecho real de prenda con registro	633
8. Objeto	636
a) Prenda fija.....	636
a.1) Las cosas muebles	636
a.2) Los frutos o productos aunque estén pendientes o se encuentren en pie (art. 10)	636
a.3) <i>Quid</i> de las cosas inmuebles por su destino.....	637
a.4) Fondo de comercio.....	638
a.5) Bienes que no son cosas	639
b) Prenda flotante.....	640
c) Constitución sucesiva de prendas sobre un mismo objeto	642
9. Caracteres del derecho real de prenda con registro.....	643
10. Publicidad.....	643
a) Creación del registro prendario	643
b) Registro declarativo	644
c) Informes y certificados	645
d) Inscripción del contrato	646

	Pág.
e) Registro competente	647
f) Caducidad de la inscripción	648
g) Reinscripción y trámite del art. 39: ¿puede solicitarse la reinscripción pasados los cinco años?	648
h) ¿Procede la solicitud de reinscripción no vencido el término en el procedimiento del art. 39?.....	651
i) ¿Procede el pedido de reinscripción en el trámite prendario común habiendo caducado la misma?	651
j) Cancelación de inscripción.....	652
j.1) Cuando así lo disponga una resolución judicial	653
j.2) Solicitud del acreedor o del constituyente	653
j.3) Cancelación por consignación	653
11. Efecto jurídico entre las partes	656
a) Derechos del propietario.....	656
a.1) Derecho a enajenar la cosa	656
a.2) Venta de frutos o productos	658
a.3) Derecho a industrializar los bienes prendados.....	658
a.4) Derecho a usar las cosas prendadas conforme su destino.....	659
a.5) ¿Puede constituir derechos reales o personales que impliquen que el <i>corpus</i> sea detentado por un tercero?	660
b) Deberes del propietario.....	661
c) Derechos del acreedor.....	662
c.1) Fiscalización	662
c.2) Secuestro	662
c.3) Negociabilidad del derecho del acreedor.....	662
c.4) Derecho de persecución	665
c.5) Ejecución de la prenda.....	669
c.5.1) Prohibiciones	670
c.5.3) Bienes inembargables	672
c.5.2) Ejecución extrajudicial	673
c.5.3) Ejecución judicial	681
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	727
Art. 2221.— Posesión	727
Posesión.....	728
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	729
Art. 2222.— Oponibilidad	729
1. Oponibilidad	729
2. Principio de especialidad	730
Art. 2223.— Prendas sucesivas.....	730
1. Prendas sucesivas	730
2. Prioridad entre acreedores.....	731
3. Convenio sobre rango de los acreedores prendarios.....	732
4. Convenio de rango en los derechos reales registrables	732
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	733

Sección 2^a**Prenda de cosas**

Art. 2224.— Prenda de cosa ajena	733
Prenda de cosa ajena al constituyente	733
Art. 2225.— Frutos	735
Prenda anticrética.....	735
Art. 2226.— Uso y abuso	736
1. Prohibición de uso.....	736
2. Abuso del derecho	736
3. Incumplimiento del acreedor	737
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	738
Art. 2227.— Gastos.....	738
1. Conservación de la cosa	738
2. Reembolso de gastos	738
Art. 2228.— Venta del bien empeñado	739
1. Venta del bien prendado	739
2. Solicitud de venta anticipada de la cosa gravada.....	739
3. Sustitución de la cosa empeñada	740
4. Venta de la cosa gravada por otros acreedores.....	740
Art. 2229.— Ejecución.....	741
1. Ejecución de la prenda	742
a) Venta en subasta pública.....	742
b) Venta de títulos u otros bienes negociables.....	743
c) Modos de ejecución que requieren de pactos expresos	743
c.1) El pacto marciano.....	743
c.2) Ejecución por procedimiento especial	745
2. Opciones de ejecución para el acreedor	745
3. Posibilidad del acreedor de adquirir la cosa	745
Art. 2230.— Rendición de cuentas	745
Obligación de rendir cuentas.....	746
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	746
Art. 2231.— Documentos con derecho incorporado	747
Prenda de títulos valores	747

Sección 3^a**Prenda de créditos**

Art. 2232.— Créditos instrumentados	747
1. Prenda de créditos	747
2. Objeto del derecho	748
3. Créditos pasibles de ser pignorados.....	748

	Pág.
a) Constar por escrito	748
b) Debe tratarse de un crédito que puede ser cedido	749
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	749
Art. 2233.— Constitución	750
Notificación al deudor	750
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	750
Art. 2234.— Conservación y cobranza	751
Deber de conservar y cobrar el crédito	751
Art. 2235.— Opción o declaración del constituyente.....	752
Crédito que depende de una opción o declaración del constituyente.....	752
Art. 2236.— Participación en contrato con prestaciones recíprocas	753
Crédito prendado originado en un contrato con prestaciones recíprocas	753
Art. 2237.— Extinción	753
Consecuencias de la extinción de la prenda de créditos.....	754

TÍTULO XIII

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

CAPÍTULO 1

DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

Art. 2238.— Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan.....	755
1. Fundamento de las defensas posesorias.....	755
a) Planteo de la cuestión.....	755
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	761
El Estado de derecho como fundamento de la protección posesoria.....	761
b) La situación anterior a la sanción del Código Civil y Comercial.....	762
b.1) El desuso de las defensas previstas para las relaciones reales....	762
c) Las razones jurídicas del desuso de las defensas de las relaciones reales.....	763
c.1) Las razones sustanciales: ¿uno, dos o tres juegos de acciones posesorias?.....	763
c.1.1) ¿Un solo juego?	763
c.1.2) ¿Dos juegos?.....	763
c.1.3) ¿Tres juegos?	764
c.2) Las razones procesales.....	765
c.3) Necesidad del funcionamiento de las acciones en defensa de la relación real	766
c.4) Las conclusiones de las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil.....	768

	Pág.
2. La regulación en el Código Civil y Comercial.....	768
a) Planteo general	768
a.1) Denominaciones	768
a.2) Principales cambios	768
b) Dos acciones judiciales en defensa de la posesión y la tenencia: acción de mantener y acción de despojo.....	769
c) Cuestiones comunes.....	770
c.1) Necesidad de actos materiales	770
c.2) Actos producidos o de próxima producción	771
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	772
c.3) Accionado que niega la intención de desplazar de la relación de poder al afectado	773
c.4) Caso en que no procede la acción posesoria y sí la de daños	773
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	774
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición	775
Art. 2239.— Acción para adquirir la posesión o la tenencia.....	775
Acción para adquirir la posesión o la tenencia: inexistencia de toma de la relación de poder por mano propia	775
Art. 2240.— Defensa extrajudicial.....	776
1. Defensa extrajudicial	776
a) Condiciones de ejercicio	776
b) Legitimados activos	778
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	779
Art. 2241.— Acción de despojo	779
1. Acción de despojo: Recuperar la posesión o tenencia.....	780
a) Lesión que la habilita.....	780
b) Legitimados activos	780
c) Legitimación pasiva.....	782
c.1) El despojante.....	782
c.2) Los herederos.....	782
c.3) Los sucesores particulares de mala fe.....	782
c.4) El dueño	782
d) Sentencia	782
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	783
2. Obra nueva	783
a) Concepto	783
b) Antecedentes.....	783
c) Naturaleza de la acción	784
d) Obra nueva como acción de despojo	784
e) Sentencia en caso de obra nueva.....	785
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	786
Art. 2242.— Acción de mantener la tenencia o la posesión.....	786
1. Acción de mantener.....	786

	Pág.
a) Lesión que la habilita	786
b) Legitimación activa y pasiva	787
c) Sentencia	787
2. Obra nueva	787
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	788
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición	788
Art. 2243.— Prueba.....	788
La prueba en las acciones posesorias	788
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	789
Art. 2244.— Conversión.....	790
Conversión	790
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	791
Art. 2245.— Legitimación.....	791
1. Legitimación activa.....	791
a) Poseedores.....	792
b) Coposeedores.....	792
b.1) Contra terceros	792
b.2) Contra otros coposeedores	792
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	793
b.3) Extensión a la cotenencia	793
c) Tenedores	794
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	794
Art. 2246.— Proceso	794
1. Procedimiento a imprimir.....	795
2. Prescripción	795

CAPÍTULO 2

DEFENSAS DEL DERECHO REAL

Sección 1^a

Disposiciones generales

Art. 2247.— Acciones reales	797
1. Acciones reales	797
2. Enumeración de las acciones reales.....	798
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	798
3. Imprescriptibilidad.....	799
4. Importancia de las acciones reales.....	800
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	801
Art. 2248.— Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita	801
1. Ámbito de actuación de las acciones reales	802
a) La situación en el Código Civil derogado.....	802

	Pág.
b) El ámbito de actuación en el Código Civil y Comercial	803
b.1) Acción reivindicatoria	803
b.2) Acción negatoria	803
b.3) Acción confesoria	803
b.4) Legitimación activa del titular del derecho real de hipoteca	804
b.5) Omisión de caracterización de la acción de deslinde	805
Art. 2249.— Demanda y sentencia	805
Necesidad de titularidad al momento de la demanda y de la sentencia	805
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	807
Art. 2250.— Daño	807
1. Los daños	807
a) La opción	808
b) Indemnización complementaria	808
c) Indemnización sustitutiva	808
Art. 2251.— Cotitulares. Cosa juzgada	808
1. Acciones reales en el caso de comunión de derechos reales	809
a) Acción contra los otros cotitulares	809
b) Acción contra terceros	809
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	810
c) Efectos de la cosa juzgada	811
Sección 2^a	
Acción reivindicatoria	
Art. 2252.— Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho	812
1. Concepto	812
2. Legitimación activa	813
a) Titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión	813
b) El caso del cotitular de derecho real que se ejerce por la posesión	813
c) Titular del derecho real por usucapión	813
d) Adquirente del derecho real por título suficiente con respecto al cual no se cumplió el modo	813
d.1) Respecto del enajenante	814
d.2) Respecto de terceros	814
d.2.1) El adquirente no puede reivindicar al no ser titular del derecho real	814
d.2.2) El adquirente puede reivindicar	814
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	817
d.2.3) <i>Quid</i> del adquirente por boleto de compraventa	820
e) Herederos y legatarios	821
f) Acreedores hipotecarios	822
3. Cosas reivindicables	822
4. Universalidades	822

	Pág.
a) Universalidades de hecho	822
b) Universalidades de derecho.....	823
Art. 2253.— Objetos no reivindicables	824
1. Objetos no reivindicables.....	824
a) Objetos inmateriales.....	824
b) Cosas indeterminadas o fungibles	824
c) Accesorios si no se reivindica la cosa principal.....	825
d) Cosas futuras al tiempo de la restitución	826
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición.....	826
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	826
Art. 2254.— Objetos no reivindicables en materia de automotores	827
1. Automotores no reivindicables.....	827
a) Automotor no hurtado o robado inscripto de buena fe.....	827
a.1) ¿Qué requisitos deben concurrir para repeler la acción reivindicatoria?.....	827
a.1.1) Aplicación solo a los subadquirentes.....	827
a.1.2) Inscripción realizada de buena fe	828
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición..	828
a.1.3) Automotor no hurtado o robado	831
a.1.4) Título oneroso	831
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición...	832
b) Automotor hurtado o robado inscripto y poseído de buena fe.....	832
b.1) Automotor robado o hurtado	833
b.2) Inscripción en el Registro a nombre del usucapiente	833
b.3) Posesión	833
b.4) Buena fe.....	833
b.4.1) Necesidad de inscripción.....	833
b.4.2) Buena fe posesoria.....	834
b.4.3) No es necesario título oneroso	834
b.5) Identidad entre el asiento registral y los códigos de identificación estampados en el chasis y el motor del vehículo	834
Art. 2255.— Legitimación pasiva.....	835
1. Legitimación pasiva.....	835
a) Poseedor	835
b) Caso del tenedor	835
b.1) Tenedor a nombre del reivindicante.....	835
b.2) Tenedor que posee a nombre de un tercero.....	837
2. Automotor: titular inscripto	838
Art. 2256.— Prueba en la reivindicación de inmuebles	839
1. Aspectos esenciales sobre los cuales debe versar la prueba	840
2. Situación especial del Estado.....	840
3. Facilitación de la prueba	841
4. Concepto de título	841

	Pág.
5. Supuestos contemplados en la norma	842
a) Los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común (inc. a]).....	842
a.1) Preferencia del primero puesto en posesión.....	842
a.2) La tradición efectuada por el antecesor común que determina la preferencia, no es solo la hecha directamente a las partes sino también a los autores de ellas.....	843
a.3) El adquirente de la posesión debe ser de buena fe	844
a.4) Incidencia de la publicidad registral.....	844
b) Los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores. Supuesto de que el actor presente un título posterior a la posesión del demandado (inc. b]).....	845
b.1) Prelación de la posesión sobre el título posterior	845
b.2) Caso en que el demandado sea tenedor y no poseedor	846
b.3) No incide en la suerte del reivindicante que el título esté o no inscripto en el Registro.....	846
c) Los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores. Supuesto de que el actor presente un título anterior a la posesión del demandado (inc. c])	847
c.1) Se presume que el autor del título anterior a la posesión del demandado era el poseedor y propietario.....	847
c.2) Las presunciones, aunque beneficien al reivindicante, no se dan en cabeza de él	849
c.3) El reivindicante acciona como cesionario del antecesor anterior a la posesión del demandado y excepcionalmente como subrogante en los derechos de su autor	850
c.4) Es innecesario probar que se le hizo la tradición de la cosa al reivindicante	851
c.5) Las presunciones de la norma son <i>iuris tantum</i>	851
c.6) Supuesto de que el demandado sea tenedor y no poseedor.....	853
c.7) Incidencia de la publicidad registral.....	853
d) Los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores	854
d.1) Supuesto de que no puede dilucidarse cuál de los antecesores es el verdadero propietario (inc. d]).....	854
d.2) Si no puede dilucidarse cuál de los antecesores era el verdadero propietario, se prefiere al demandado por ser el actual poseedor	854
d.3) La sentencia pronunciada con sustento en la norma anotada hace cosa juzgada entre las partes del juicio.....	855
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1 ^a edición	856
d.4) Gravitación de la publicidad registral.....	856
Art. 2257.— Prueba en la reivindicación de muebles registrables.....	857
1. Las cosas muebles registrables	858
a) Automotores.....	858
b) Buques	858

	Pág.
c) Aeronaves	859
d) Equinos de sangre pura de carrera	859
2. Régimen de la prueba en la reivindicación de muebles registrables	859
3. Supuestos excluidos de la noción de cosa robada o hurtada	859
4. Que la cosa no sea “robada o hurtada” no implica que no puede ser igualmente reivindicada si permanece en poder de quien cometió el ilícito	860
5. Registración del demandado de mala fe	860
6. Aspectos sobre los cuales debe versar la prueba	860
7. Supuesto en que el derecho del actor o del demandado no está inscripto en el Registro	861
8. Caso en que el actor y el demandado presentan títulos inscriptos que emanan de un autor común	862
9. Caso en que el actor y el demandado presentan títulos inscriptos que emanan de personas distintas	862
Art. 2258.— Prueba en la reivindicación de muebles no registrables	862
1. Prueba en materia de cosas muebles no registrables	863
2. Facilitación de la prueba en materia de cosas muebles no registrables	863
3. Ambas partes “derivan sus derechos de un antecesor común” (inc. a]) ..	864
4. Prevalece el derecho de la parte que primero adquiere el derecho real ..	864
5. Ambas partes derivan sus derechos de distintos antecesores (inc. b]) ..	864
6. Situación del subadquirente a título gratuito (inc. c])	865
Art. 2259.— Derecho a reembolso	865
1. Derecho a reembolso	865
a) Cosas muebles no registrables	865
b) Cosas muebles registrables	866
c) Repetición	866
Art. 2260.— Alcance	866
1. Cosa mueble no registrable: subadquirente de buena fe a título oneroso..	867
2. Inmueble o cosa mueble registrable: El subadquirente y la enajenación <i>a non domino</i>	867
Art. 2261.— Sentencia	868
Sentencia que hace lugar a la demanda	868
Sección 3^a	
Acción negatoria	
Art. 2262.— Legitimación pasiva	869
1. Acción negatoria	869
2. Legitimación pasiva	870
3. ¿Solo inmuebles?	871
Art. 2263.— Prueba	871
1. Prueba: presunción de libertad	872
2. Sentencia	872

	Sección 4^a
	Acción confesoria
Art. 2264.— Legitimación pasiva	872
1. Acción confesoria	873
2. Legitimación pasiva.....	873
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	873
Art. 2265.— Prueba	874
1. Extremos a probar.....	874
a) Servidumbre.....	874
b) Otros derechos inherentes a la posesión	874
c) El caso del acreedor hipotecario.....	874
2. Sentencia	875
	Sección 5^a
	Acción de deslinde
Art. 2266.— Finalidad de la acción de deslinde	875
Acción de deslinde.....	875
Art. 2267.— Legitimación activa y pasiva	876
1. Legitimación activa.....	876
2. Situación material de los inmuebles	878
3. Legitimación pasiva.....	878
a) Colindantes	878
b) Poseedores a título de derechos reales	879
c) El Estado	879
4. Objeto de la acción	879
Art. 2268.— Prueba y sentencia	879
1. Prueba: elementos a ponderar	880
2. Sentencia: imposibilidad de determinar el límite.....	880
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 2 ^a edición.....	880

CAPÍTULO 3**RELACIONES ENTRE LAS ACCIONES POSESORIAS
Y LAS ACCIONES REALES**

Art. 2269.— Prohibición de acumular	883
Separación del posesorio y el petitorio. No acumulación	883
Art. 2270.— Independencia de las acciones	884
Acciones posesorias y prueba del derecho real.....	884
Art. 2271.— Suspensión de la acción real	885
Suspensión de la acción real.....	885

	Pág.
Art. 2272.— Cumplimiento previo de condenas	886
Cumplimiento de condena por el vencido en el posesorio.....	886
Art. 2273.— Acciones por un mismo hecho	887
Posibilidad de opción entre la acción posesoria y la real	887
Art. 2274.— Acciones por distintos hechos	888
Ejercicio de acciones posesorias por parte del demandado	888
Art. 2275.— Turbaciones o desapoderamientos recíprocos.....	888
Caso de turbaciones o desapoderamientos recíprocos	889
Art. 2276.— Hechos posteriores	889
Hechos posteriores a la deducción de la acción real	889

(cont.)