

ÍNDICE GENERAL

Pág.

LIBRO CUARTO DERECHOS REALES

(cont.)

TÍTULO VI CONJUNTOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I

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	8
a) Clubes de campo	8
a.1) Surgimiento	8
a.2) Concepto	10
b) Barrios cerrados o privados	11
c) Otros emprendimientos contemplados	12
Art. 2074.— Características	13
1. Elementos de los conjuntos inmobiliarios	14
2. Cerramiento	14
3. Partes comunes y privativas. Inseparabilidad	14
4. Estado de indivisión de las partes, lugares y bienes comunes	14
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	15
5. Reglamento	15
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	16

	Pág.
6. Gastos y cargas comunes.....	16
7. Entidad con personería jurídica	16
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	17
Art. 2075.— Marco legal.....	17
1. Aspectos urbanísticos de los conjuntos inmobiliarios. Competencia para su regulación.....	17
2. Los conjuntos inmobiliarios como “derecho real de propiedad horizontal especial”	19
a) Ausencia de autonomía.....	19
b) Antecedentes de la adopción del tipo de propiedad horizontal	20
c) La solución española	21
d) Crítica a la metodología de la regulación.....	24
3. Ubicación de los conjuntos inmobiliarios en la clasificación de los derechos reales	25
4. Constitución y adquisición del derecho real.....	25
5. Modos de adquisición	26
a) Tradición	26
b) Sucesión <i>mortis causa</i>	27
c) Prescripción adquisitiva.....	27
6. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial. Alternativas frecuentes de estructuración	28
a) Conjuntos inmobiliarios estructurados como derecho personal.....	28
b) Conjuntos inmobiliarios estructurados en el ámbito del derecho real: dominio sobre partes privativas y condominio sobre las áreas comunes	29
c) Propiedad horizontal.....	29
d) Conjuntos inmobiliarios donde coexisten derechos reales y derechos personales.....	29
7. Suerte de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial.....	30
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	32
Art. 2076.— Cosas y partes necesariamente comunes	32
1. Noción de cosas y partes necesariamente comunes	32
2. Enumeración legal. Carácter.....	33
3. Presunción de comunidad	33
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	34
Art. 2077.— Cosas y partes privativas.....	34
1. Noción de cosas y partes privativas. La unidad funcional.....	34
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	35
2. Requisitos esenciales de las partes privativas	35
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	36
Art. 2078.— Facultades y obligaciones del propietario	37
1. Facultades del propietario	37
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	37

	Pág.
2. Facultades del propietario respecto de la parte privativa.....	37
a) Facultades materiales	37
a.1) El derecho de poseer la cosa.....	37
a.2) Derecho de servirse de la cosa, de usarla, gozarla y disponer materialmente de ella. Quid del destino de la unidad	38
b) Facultades jurídicas	39
b.1) Derecho de disponer jurídicamente de la cosa.....	39
b.2) Derecho de constituir gravámenes reales	39
b.3) Derecho de otorgar facultades personales	39
3. Facultades del propietario sobre las partes y cosas comunes	40
a) Facultades materiales	40
a.1) Derecho de poseer.....	40
a.2) Derecho de usar y gozar	40
a.3) Derecho de disponer materialmente	41
b) Facultades jurídicas	41
Art. 2079.— Localización y límites perimetrales	41
1. Localización de los conjuntos inmobiliarios. Remisión.....	41
2. Límites perimetrales. Cerramiento	42
3. Vías de circulación interna.....	43
4. Control de acceso.....	43
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	44
Art. 2080.— Limitaciones y restricciones reglamentarias	44
1. Las limitaciones y restricciones reglamentarias.....	44
2. Reglas urbanísticas y de edificación.....	45
3. Oponibilidad de las limitaciones y restricciones reglamentarias	45
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	46
Art. 2081.— Gastos y contribuciones	46
1. Gastos comunes	47
2. Otras contribuciones	48
Art. 2082.— Cesión de la unidad.....	48
Art. 2083.— Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios.....	48
1. Nociones del derecho de admisión	48
2. Implementación del derecho de admisión en los conjuntos inmobiliarios.....	49
a) Limitaciones a la adquisición de la unidad funcional	50
b) Limitaciones al uso y goce de los espacios e instalaciones comunes ...	50
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	51
Régimen de admisión.....	51
Art. 2084.— Servidumbres y otros derechos reales	52
Constitución de servidumbres y otros derechos reales	52
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	54

	Pág.
Art. 2085.— Transmisión de unidades	54
1. Derecho de preferencia como modo de implementación del derecho de admisión	54
2. Noción del derecho de preferencia. Su aplicación a los conjuntos inmobiliarios	55
Art. 2086.— Sanciones	57
Poder disciplinario en los conjuntos inmobiliarios	57

CAPÍTULO 2

TIEMPO COMPARTIDO

Art. 2087.— Concepto	61
1. Concepto	61
2. Posibles y bienes y destino	62
3. Génesis del instituto del tiempo compartido	63
4. Tipos de tiempo compartido	65
5. Maneras de regularlo	66
a) Derecho personal	66
b) Como derecho real	67
6. Los proyectos de Código Civil	67
7. La ley 26.356	68
Art. 2088.— Bienes que lo integran	69
1. Derechos concedidos en tiempo compartido	69
2. Bienes que integran el tiempo compartido	70
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	70
Art. 2089.— Afectación	70
La afectación al sistema de tiempo compartido	70
Art. 2090.— Legitimación	73
1. Legitimación	73
2. Naturaleza jurídica de la afectación	75
Art. 2091.— Requisitos	75
1. Estado jurídico de los bienes a afectar	75
2. Libertad de disposición	75
3. Derecho del propietario a constituir gravámenes	76
Art. 2092.— Inscripción	77
Inscripción del instrumento de afectación	77
Art. 2093.— Efectos del instrumento de afectación	77
1. Efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad	78
a) Respecto del propietario y el emprendedor	78
b) Oponibilidad de los derechos de los usuarios	79
c) Registros de la propiedad	79
d) Situación de los bienes no registrables	79

	Pág.
Art. 2094.— Deberes del emprendedor	80
1. Deberes del emprendedor	80
a) Establecer el régimen de utilización de las cosas y servicios (inc. a))	80
b) Supervisar al administrador (inc. a)).....	81
c) Llevar el registro de usuarios (inc. b))	81
d) Garantizar el derecho de los usuarios (inc. c))	82
e) Abonar gastos (inc. d)).....	82
Art. 2095.— Deberes de los usuarios del tiempo compartido	82
1. Deberes de los usuarios.....	83
a) Ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos (inc. a)).....	83
b) No impedir a otros usuarios disfruten de los turnos que les correspondan (inc. a)).....	83
c) Responder por los daños que provoquen (inc. b)).....	83
d) Comunicar la cesión (inc. c))	84
e) Abonar las cuotas de expensas (inc. d))	85
Art. 2096.— De la administración	85
La administración: responsabilidad solidaria	85
Art. 2097.— Deberes del administrador	85
1. Deberes del administrador	86
a) Conservar el establecimiento en su conjunto (inc. a))	86
b) Conciliar los derechos de los usuarios (inc. b)).....	86
c) Verificar las infracciones (inc. c)).....	87
d) Interponer recursos administrativos y acciones judiciales (inc. d))...	87
e) Llevar los libros de contabilidad y confeccionar y ejecutar el presupuesto (incs. e) y f)).....	87
f) Cobrar a los usuarios (inc. g))	87
g) Rendición de cuentas (inc. h))	87
h) Entrega de documentación y fondos (inc. i)).....	88
i) Pauta de comportamiento del administrador (inc. j))	88
Art. 2098.— Cobro ejecutivo	88
Vía para el cobro de gastos del sistema	88
Art. 2099.— Extinción	88
1. Extinción del sistema de tiempo compartido.....	89
a) Vencimiento del plazo previsto en el instrumento de afectación.....	89
b) Ausencia de contratos con usuarios vigentes	89
c) Destrucción o vetustez	89
Art. 2100.— Relación de consumo	89
1. El desprestigio del instituto del tiempo compartido.....	90
2. Tutela del consumidor.....	91
Art. 2101.— Derecho real del adquirente de tiempo compartido	93
1. Naturaleza jurídica del derecho del usuario de tiempo compartido.....	93

	Pág.
2. ¿Existe un derecho real autónomo del usuario de tiempo compartido?	94
a) La situación en la ley 26.356.....	94
b) La situación en el Código Civil y Comercial	95
c) La previsión del artículo 2101	98
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	98
Se configuró al tiempo compartido como un derecho real.....	98
3. Publicidad del derecho del usuario.....	100
Art. 2102.— Normas de policía.....	102
Normas administrativas	102
CAPÍTULO 3	
CEMENTERIOS PRIVADOS	
Art. 2103.— Concepto	103
1. Cementerios. Nociones generales	103
2. Régimen jurídico de los cementerios públicos y de los cementerios privados	105
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	105
a) Constitución de derechos personales	106
b) Constitución de derechos reales.....	106
c) El cementerio privado como derecho real autónomo. Análisis crítico. Remisión	109
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.....	111
Art. 2104.— Afectación	111
Afectación del inmueble a la finalidad de cementerio privado. Legitimación y formalidades	111
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	112
Art. 2105.— Reglamento de administración y uso.....	113
1. Contenido del reglamento de administración y uso del cementerio privado. Carácter de la enumeración.....	113
2. Descripción del inmueble (art. 2105, inc. a)]	114
3. Disposiciones de orden (art. 2105, inc. b)]	114
4. Pago del canon (art. 2105, inc. c)].....	114
5. Normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados (art. 2105, inc. d)]	115
6. Pautas sobre las construcciones de sepulcros (art. 2105, inc. e)]	115
7. Sepulturas abandonadas (art. 2105, inc. f)].....	116
8. Normas de acceso y circulación (art. 2105, inc. g)]	116
9. Órganos de administración (art. 2105, inc. h)]. Remisión.....	117
10. Habilitación municipal. Efectos	117

	Pág.
Art. 2106.— Registros de inhumaciones y sepulturas.....	118
Administración del cementerio privado.....	118
Art. 2107.— Facultades del titular del derecho de sepultura.....	119
Facultades del titular	120
Art. 2108.— Deberes del titular del derecho de sepultura.....	121
Deberes del titular	121
Art. 2109.— Dirección y administración.....	122
Administración del cementerio privado. Remisión.....	122
Art. 2110.— Inembargabilidad.....	122
1. La inembargabilidad relativa de las parcelas destinadas a sepultura	122
2. Excepciones a la inembargabilidad de las parcelas destinadas a sepultura.....	123
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	124
Art. 2111.— Relación de consumo	124
Art. 2112.— Derecho real de sepultura	125
1. Noción del derecho real de sepultura	126
2. <i>Quid</i> de la comunión del derecho real de sepultura. Procedencia de la acción de partición	127
3. Adquisición del derecho real de sepultura	128
4. <i>Quid</i> de la prescripción adquisitiva de las sepulturas	129
Art. 2113.— Normas de policía.....	130
Poder de policía mortuoria	130

TÍTULO VII

SUPERFICIE

Art. 2114.— Concepto	133
1. Antecedentes históricos	133
a) Antigüedad	133
b) La situación en el siglo XIX	134
c) La expansión de la superficie en el siglo XX y en la actualidad.....	135
2. Evolución en Argentina	135
a) El Código de Vélez.....	135
b) El devenir en la Argentina en el siglo XX.....	137
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	138
c) La sanción de la ley 25.509 de superficie forestal	139
d) El nuevo derecho real de superficie	139
3. Función económica del derecho de superficie	140
4. Ubicación metodológica	142
5. Concepto	142
6. Los caracteres de la superficie	144
a) Derecho real	144

	Pág.
b) Amplitud de destinos.....	144
b.1) El destino en el derecho comparado.....	145
b.2) La cuestión en nuestro derecho positivo	146
c) Derecho real inmobiliario	150
d) Derecho real temporario	151
7. Naturaleza jurídica: ¿Derecho real sobre cosa propia o ajena?	151
a) El derecho real de superficie es mixto.....	152
b) El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa propia (minoritario, 4 votos).....	152
c) El derecho real de superficie recae siempre sobre cosa ajena (minoritario, 3 votos)	153
d) Se trata de un derecho mixto en el régimen del Código	153
8. Derechos que otorga.....	156
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	156
Art. 2115.— Modalidades	156
1. Los dos planos del derecho de superficie	156
a) Derecho a edificar, plantar o forestar	157
b) Propiedad superficiaria	157
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	158
Art. 2116.— Emplazamiento.....	158
Emplazamiento.....	158
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	159
Art. 2117.— Plazos	160
1. Plazo máximo	160
2. ¿Desde cuándo se cuenta el término?.....	161
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	162
3. Posibilidad de renovación de plazo.....	162
a) La cuestión en la ley 25.509.....	162
b) El Código Civil y Comercial.....	163
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	163
Art. 2118.— Legitimación.....	164
1. Legitimación	164
a) Titulares de dominio, condominio o propiedad horizontal	164
a.1) Dominio	164
a.2) Condominio.....	165
a.3) Propiedad horizontal	165
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.....	167
Art. 2119.— Adquisición.....	167
1. Adquisición	167
a) Contrato.....	167
b) Usucapión.....	168
b.1) La solución legal	168
b.2) La cuestión en la doctrina en el régimen anterior al Código	168

	Pág.
b.3) Crítica a la solución del Código.....	170
b.4) Otras posibles formas de constitución.....	170
2. Transmisibilidad del derecho	172
a) ¿Puede limitarse la transmisibilidad del derecho del superficiario? ...	173
b) Efectos de la transmisión	174
c) Inexistencia de derecho de tanteo.....	174
Art. 2120.— Facultades del superficiario	176
1. Derechos del superficiario	176
a) Facultades materiales	176
b) Disposición jurídica.....	177
b.1) Transmitir el derecho de superficie	177
b.2) Derechos reales de uso y goce	177
b.3) Garantías reales	177
b.4) Constitución de derechos personales.....	183
b.5) Acciones posesorias y reales.....	183
Art. 2121.— Facultades del propietario.....	183
1. Facultades del dueño del suelo.....	184
a) Disposición jurídica.....	184
b) Facultades materiales	184
c) Constitución de derechos personales	184
2. Límites impuestos al propietario del suelo.....	185
a) Prohibición de perturbar los derechos del superficiario.....	185
b) Derogación de la prohibición de la constitución de derechos reales ...	185
Art. 2122.— Destrucción de la propiedad superficiaria	187
1. Destrucción de lo plantado.....	187
2. Derecho comparado.....	188
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	188
Art. 2123.— Subsistencia y transmisión de las obligaciones	189
Obligaciones del superficiario	189
a) Pago del precio.....	189
b) Obligaciones referentes a la forma de realizar los trabajos superfi- ciarios.....	190
c) Tributos que recaen sobre el terreno y sobre la propiedad separada ...	190
d) Consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligaciones del superficiario: pacto comisorio	190
e) La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superfi- ciario	191
f) Persistencia de las obligaciones del superficiario.....	192
Art. 2124.— Extinción	192
1. Extinción del derecho de construir, plantar o forestar.....	192
a) Destrucción del objeto	193
b) No ejercicio de la facultad de reconstruir, replantar o reforestar den- tro del plazo legal	193

	Pág.
c) Renuncia expresa.....	193
d) Vencimiento del plazo contractual.....	194
e) Cumplimiento de una condición resolutoria pactada.....	194
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.....	194
f) Consolidación	194
g) No uso durante diez años para el derecho de construir y de cinco para el de plantar o forestar	195
2. Extinción de la propiedad superficiaria	195
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	196
Art. 2125.— Efectos de la extinción.....	196
1. Efectos de la extensión	196
a) Elasticidad del dominio.....	196
b) Situación de los derechos reales y personales constituidos.....	197
b.1) Ante la extinción por cumplimiento del plazo convencional o legal.....	197
b.2) Ante otras causales	198
Art. 2126.— Indemnización al superficiario	199
Obligación de indemnizar.....	199
Art. 2127.— Normas aplicables al derecho de superficie	200
Normas supletorias.....	201
Art. 2128.— Normas aplicables a la propiedad superficiaria	201
Normas aplicables para la propiedad superficiaria	201
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	202

TÍTULO VIII

USUFRUCTO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2129.— Concepto	203
1. Concepto	203
2. Definición.....	204
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.....	205
3. Derecho comparado	206
4. Caracteres	206
a) Caracteres primarios	206
a.1) Derecho real.....	206
a.2) Derecho real limitado	207
a.3) Derecho real sobre cosa ajena.....	208
a.4) Derecho real temporal	208

	Pág.
a.5) ¿Servidumbre personal?	209
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	209
b) Caracteres secundarios	210
b.1) La ambulatoriedad desde el punto de vista activo	210
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	211
b.2) La ambulatoriedad desde el punto de vista pasivo.....	211
b.3) La intransmisibilidad por causa de muerte.....	211
b.4) La divisibilidad.....	211
5. El principio <i>salva rerum substantia</i>	212
Art. 2130.— Objeto	214
1. Objeto	215
a) Una cosa no fungible (art. 2130, inc. a)).....	216
b) Supresión del cuasiusufructo.....	216
c) Un derecho, solo en los casos en que la ley lo prevé (art. 2130, inc. b)).....	218
c.1) La situación en el Código de Vélez.....	218
c.2) La situación en el derecho actual.....	220
d) Usufructo sobre otros bienes	223
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	225
e) Una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales	225
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.....	229
f) El todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario (art. 2130, inc. d)).....	229
g) Casos especiales de usufructo según la naturaleza del objeto.....	231
g.1) Usufructo de bienes sin utilidad.....	231
g.2) Usufructo de créditos	232
g.3) Usufructo de bosques.....	232
g.4) Usufructo de minas y canteras	233
g.5) Usufructo de mercaderías.....	233
g.6) Usufructo de derechos intelectuales.....	234
2. El objeto del usufructo en el derecho comparado	234
Art. 2131.— Legitimación	235
1. Legitimados.....	235
a) El titular del derecho de dominio	235
b) El titular del derecho de propiedad horizontal	236
c) El superficiario	236
d) Los comuneros del objeto sobre el que puede recaer.....	236
Art. 2132.— Usufructo a favor de varias personas	237
1. Usufructo a favor de varias personas.....	237
a) Cousufructo.....	237
b) Prohibición de constitución sucesiva.....	238
2. Derecho de acrecer	239
3. Caso de varios usufructuarios, pero sobre partes materiales distintas	240

	Pág.
Art. 2133.— Prohibición de usufructo judicial	240
Prohibición de usufructo judicial	240
Art. 2134.— Modos de constitución	241
1. Acto jurídico	241
a) Usufructo por contrato	241
b) Por disposición de última voluntad.....	242
2. Usufructo nacido por prescripción	242
3. Inexistencia del usufructo legal	243
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	244
4. Forma.....	244
a) Acto entre vivos	244
b) <i>Mortis causa</i>	244
Art. 2135.— Presunción de onerosidad.....	245
Presunción de onerosidad del usufructo	245
Art. 2136.— Modalidades	245
Modalidades.....	245
Art. 2137.— Inventario.....	246
1. Obligación de realizar inventario y determinar el estado del objeto.....	247
a) Terminología	247
b) El inventario en la constitución por acto entre vivos	247
c) El inventario en la constitución por testamento	249
d) Subsistencia del derecho a realizar inventario	250
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	251
Art. 2138.— Presunción.....	251
Presunción ante la falta de inventario.....	251
Art. 2139.— Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión ..	252
1. Obligación de otorgar garantía suficiente.....	252
2. Consecuencias del no otorgamiento de la garantía	254
a) La solución de Vélez	254
b) La solución del Código	256
Art. 2140.— Intransmisibilidad hereditaria.....	256
Intransmisibilidad hereditaria.....	257
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	257

CAPÍTULO 2

DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

Art. 2141.— Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales	259
1. Derechos del usufructuario: Amplitud del uso	259
2. Frutos, productos y acrecentamientos naturales	259
a) Criterio general	259
b) Frutos	260

	Pág.
c) El caso de los conjuntos de animales	261
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	261
d) Los productos.....	261
e) Acrecentamientos	262
Art. 2142.— Derechos reales y personales	263
1. Facultades jurídicas	264
a) Disponer jurídicamente	264
a.1) La cuestión en el Código de Vélez: ¿cesión del usufructo o cesión de su ejercicio?.....	264
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	265
a.2) La posibilidad de enajenar el usufructo en el Código Civil y Comercial.....	265
a.3) Derecho de abandono.....	267
b) Constitución de otros derechos reales	267
b.1) Servidumbre	267
b.2) Uso y habitación	268
b.3) Anticresis.....	269
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	270
c) Derechos personales	271
d) Acciones.....	271
2. Subsistencia de la responsabilidad del usufructuario	272
Art. 2143.— Mejoras facultativas	272
Mejoras facultativas	272
Art. 2144.— Ejecución por acreedores	273
Ejecución del usufructo.....	273
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	274

CAPÍTULO 3

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Art. 2145.— Destino.....	275
1. Uso y goce conforme al destino	275
2. Obligación de guarda y conservación de la cosa.....	276
Art. 2146.— Mejoras necesarias.....	277
1. Obligación de realizar mejoras	277
2. Mejoras excluidas	279
Art. 2147.— Mejoras anteriores a la constitución	280
Mejoras anteriores a la constitución del usufructo.....	280
Art. 2148.— Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes.....	281
1. Pago de impuestos, tasas y contribuciones	281
2. Expensas	282

	Pág.
Art. 2149.— Comunicación al nudo propietario	284
Comunicación de las perturbaciones	284
Art. 2150.— Restitución	284
Obligación de restitución a la extinción.....	284

CAPÍTULO 4

DERECHOS Y DEBERES DEL NUDO PROPIETARIO

Art. 2151.— Disposición jurídica y material	287
1. El nudo propietario.....	287
2. Derechos del nudo propietario.....	288
a) Disposición jurídica.....	288
b) Disposición material.....	289
c) Hacer respetar el salva rerum substantia.....	289
3. Deberes del nudo propietario.....	290
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	291

CAPÍTULO 5

EXTINCIÓN

Art. 2152.— Medios especiales de extinción	293
1. Extinción del usufructo	293
a) Causas comunes de extinción.....	294
a.1) Destrucción total de la cosa.....	294
a.2) Abandono.....	294
a.3) Consolidación.....	295
a.4) Cumplimiento del plazo o de la condición	295
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	296
b) Extinción del usufructo: medios especiales.....	297
b.1) Muerte del usufructuario	297
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	297
b.2) Extinción de la persona jurídica usufructuaria.....	297
b.3) El no uso	298
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	299
b.4) Uso abusivo y alteración de sustancia	299
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	301
Art. 2153.— Efectos de la extinción	301
1. Efecto de la extinción del usufructo	302
a) Efectos generales de la extinción.....	302
b) Casos de cesión de usufructo.....	304
c) Solución especial para el caso del usufructo sobre un conjunto de animales	305

TÍTULO IX**Uso**

Art. 2154.— Concepto	307
1. Derechos reales de uso y habitación	307
a) Antecedentes históricos y derecho comparado	307
b) Los derechos reales de uso y habitación en el Código de Vélez	308
c) Los derechos de uso y habitación en el Código Civil y Comercial	311
2. El derecho real de uso	311
a) Concepto	311
b) Titular	312
c) Objeto	312
d) Naturaleza jurídica	312
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	312
Art. 2155.— Normas supletorias	313
Normas supletorias	313
Art. 2156.— Limitaciones	314
Prohibición de la constitución de derechos reales	314
Art. 2157.— Ejecución por acreedores	314
Limitación a la ejecución de los frutos por los acreedores	314
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	315

TÍTULO X**HABITACIÓN**

Art. 2158.— Concepto	317
1. Concepto derecho real de habitación	317
2. Titular	317
3. Objeto	317
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	318
Art. 2159.— Normas supletorias	318
Normas supletorias	318
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	318
Art. 2160.— Limitaciones	319
1. Limitaciones al derecho de habitación	319
a) Constitución a favor solo de persona humana	319
b) Intransmisibilidad del derecho	319
c) Inejecutabilidad	319
d) Prohibición de constituir derechos personales o reales	320
Art. 2161.— Impuestos, contribuciones y reparaciones	320
Impuestos, contribuciones y reparaciones	320
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	320

TÍTULO XI
SERVIDUMBRE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2162.— Definición.....	321
1. Definición y fundamento	321
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	322
2. Fundo dominante y sirviente.....	322
3. La utilidad.....	323
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	324
4. Caracteres	324
a) Derecho real	324
b) Derecho real sobre cosa ajena	325
b.1) Imposibilidad de constituirla sobre el inmueble del que el do-	
minante es titular del derecho de dominio	325
b.2) El caso del condominio	325
c) Derecho real de goce o disfrute	328
d) Derecho real inmobiliario	329
e) ¿Se ejerce por la posesión?.....	329
Art. 2163.— Objeto.....	330
Objeto	330
Art. 2164.— Servidumbre positiva y negativa.....	331
Servidumbres positivas y negativas.....	331
Art. 2165.— Servidumbre real y personal.....	332
1. Servidumbres reales y personales	332
2. Servidumbres reales: caracteres	333
a) Tendencia a la perpetuidad.....	333
b) Utilidad para el fundo dominante	333
c) Posibilidad de los predios de aprovechar la ventaja	333
d) Inherencia	333
e) Indivisibilidad	334
3. Servidumbres personales.....	335
a) Cuestiones previas	335
a.1) ¿Pueden el usufructo, el uso y la habitación encuadrarse como	
una servidumbre personal?	335
a.2) ¿Las servidumbres personales requieren la existencia de un	
predio dominante?	336
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	337
b) Caracteres específicos de las servidumbres personales	337
b.1) Temporalidad.....	337
b.2) Utilidad para el titular del fundo	338

	Pág.
b.3) No inherencia al inmueble dominante.....	338
4. Otras clasificaciones	338
a) Urbanas y rústicas.....	338
b) Continuas y discontinuas.....	339
c) Aparentes y no aparentes	340
Art. 2166.— Servidumbre forzosa	340
1. Constitución de servidumbres.....	341
a) Voluntarias	341
a.1) Constitución por título.....	341
b) Usucapión.....	344
b.1) El Código de Vélez	344
b.2) La cuestión en el Código Civil y Comercial: ¿pueden usucapirse las servidumbres?	348
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	348
c) Por disposición de la ley: servidumbres forzosas.....	349
c.1) La servidumbre de tránsito.....	350
c.2) Servidumbre de acueducto.....	373
c.3) Servidumbre de recibir agua extraída o degradada artificialmente.....	377
d) Modos suprimidos de constitución de servidumbre	378
d.1) Constitución por destino del padre de familia.....	378
d.2) Servidumbre que revive	380
2. Servidumbres nominadas e innominadas.....	381
Art. 2167.— Servidumbre personal a favor de varios titulares	382
Servidumbre personal a favor de varios titulares.....	382
Art. 2168.— Legitimación.....	382
1. Legitimación para constituir servidumbres	383
a) Legitimación para gravar el inmueble con servidumbre.....	383
a.1) Titulares exclusivos de derechos reales que se ejercen por la posesión	383
a.2) Comunidad de derechos.....	384
2. Personas legitimadas para adquirir servidumbres	386
Art. 2169.— Prohibición de servidumbre judicial	389
Prohibición de constitución judicial	389
Art. 2170.— Presunción de onerosidad.....	389
Onerosidad en caso de duda.....	389
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	390
Art. 2171.— Modalidades	390
Modalidades de las servidumbres.....	390
Art. 2172.— Transmisibilidad	391
Transmisibilidad.....	391

CAPÍTULO 2

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR DOMINANTE

Art. 2173.— Derechos reales y personales	393
Posibilidad del titular dominante de constituir derechos personales.....	393
Art. 2174.— Extensión de la servidumbre	394
Inclusión de las servidumbres accesorias	394
Art. 2175.— Ejercicio.....	395
Ejercicio	395
Art. 2176.— Mejoras necesarias.....	395
1. Derecho a realizar trabajos en el fundo sirviente.....	396
2. Gastos que insumen los trabajos para el ejercicio y conservación de la servidumbre	396
Art. 2177.— Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	396
Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre	396
Art. 2178.— Ejecución por acreedores.....	397
Ejecución por los acreedores	397
Art. 2179.— Comunicación al sirviente	397
Comunicación de perturbaciones.....	398

CAPÍTULO 3

DERECHOS DEL TITULAR SIRVIENTE

Art. 2180.— Disposición jurídica y material	399
1. Derechos del titular sirviente.....	399
2. Disposición jurídica y material.....	399
3. Prohibición de turbación	400
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	401
Art. 2181.— Alcances de la constitución y del ejercicio.....	401
Constitución y ejercicio con el menor menoscabo	402
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	402

CAPÍTULO 4

EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Art. 2182.— Medios especiales de extinción	403
1. Causas generales de extinción.....	403
2. Medios especiales de extinción	403
a) Extinción por pérdida absoluta de utilidad	403
b) Extinción por el no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón	405

	Pág.
3. Servidumbre personal: muerte del titular del fundo dominante o extinción de la persona jurídica	407
Art. 2183.— Efectos de la extinción	407
Efectos de la extinción	407

TÍTULO XII

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Art. 2184.— Disposiciones comunes y especiales	409
1. Garantías del crédito. Garantías genéricas y garantías especiales	409
a) Garantías genéricas. La función de garantía de los bienes	410
b) Garantías especiales: garantías personales y reales	412
2. Derechos reales de garantía y garantías reales	413
3. Derechos reales de garantía. Definición y metodología	414
a) Proyecto de 1998	415
b) Anteproyecto de 2012	417
c) La regulación en el Código Civil y Comercial	417
4. Otras garantías reales	417
a) Fideicomiso en función de garantía	418
b) <i>Lease back</i>	421
5. Derecho real de garantía no contemplado: la indisponibilidad voluntaria	424
a) Antecedentes	424
b) La indisponibilidad voluntaria en las XV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Mar del Plata, 1995	425
c) La indisponibilidad voluntaria como derecho real de garantía en el Proyecto de 1998	427
d) Ausencia de la indisponibilidad voluntaria en función de garantía en el Código Civil y Comercial	428
6. Otros derechos reales de garantía. Leyes especiales	428
a) Hipoteca naval	429
b) Prenda naval	429
c) Hipoteca aeronáutica	430
d) Letras hipotecarias	430
e) Prenda con registro	430
f) Warrant	431
g) Debentures con garantía	431
Art. 2185.— Convencionalidad	432
1. La convencionalidad en el Código de Vélez	432
2. La convencionalidad en el Código Civil y Comercial	434

	Pág.
3. Condiciones de fondo del acto constitutivo: capacidad y legitimación...	436
4. Condiciones de forma del acto constitutivo	436
Art. 2186.— Accesoriedad	436
1. Principio de accesoriedad. Antecedentes.....	437
2. Los derechos reales de garantía son accesorios del crédito que aseguran	437
3. Los derechos reales de garantía son intransmisibles sin el crédito	438
4. Los derechos reales de garantía se extinguen con el principal	439
a) Principio general.....	439
b) El caso de la novación.....	439
c) Novación por la emisión de letras hipotecarias de la ley 24.441	440
5. La extinción de la garantía no afecta la existencia del crédito	441
Art. 2187.— Créditos garantizables	441
1. Créditos garantizables. Antecedentes en el Código de Vélez.....	441
2. Créditos garantizables	442
a) Créditos puros y simples	442
b) Créditos condicionales.....	443
c) Créditos a plazo.....	445
d) Créditos con cargo	445
e) Créditos eventuales	446
f) Créditos en moneda extranjera. Remisión	448
g) Créditos que consisten en un dar, hacer o no hacer. Remisión.....	448
Art. 2188.— Especialidad en cuanto al objeto	449
1. Principio de especialidad en cuanto al objeto. Antecedentes en Vélez....	449
2. Cosas y derechos pueden constituir el objeto de los derechos reales de garantía. Remisión	450
3. El objeto debe ser actual e individualizado	451
4. Defecto en la especialidad. Remisión al art. 2190	452
5. Extensión en cuanto al objeto.....	452
Art. 2189.— Especialidad en cuanto al crédito	453
1. Antecedentes en Vélez.....	453
a) Obligaciones en moneda extranjera.....	453
b) Hipotecas abiertas	453
2. Especialidad en cuanto al crédito.....	456
3. El concepto de gravamen	457
4. El monto de la garantía o gravamen debe estimarse en dinero: operaciones en moneda extranjera.....	458
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	464
5. Individualización del crédito	464
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	466
6. Plazo.....	467
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	468

	Pág.
Art. 2190.— Defectos en la especialidad	469
1. El Código de Vélez.....	469
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	470
2. Defectos de la especialidad.....	470
3. Defectos que no puedan ser saneados.....	470
4. La falta de especificaciones del objeto y del crédito puede integrarse de acuerdo al conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo	471
Art. 2191.— Indivisibilidad	471
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	471
a) Situación anterior a la ley 11.725	472
b) Situación posterior a la sanción de la ley 11.725	473
c) Incorporación de la ley 17.771	473
d) Las reformas legislativas solo contemplaban ejecuciones hipotecarias o prendarias	474
2. Los derechos reales de garantía son naturalmente indivisibles	474
3. Persecución de los bienes por parte del acreedor.....	476
4. División por orden judicial	476
a) Solicitud del titular del bien.....	476
b) Solicitud del acreedor.....	477
c) Otros legitimados.....	477
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	477
Art. 2192.— Extensión en cuanto al objeto	477
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	478
a) Accesorios.....	478
b) Extinción de cargas o servidumbres.....	479
c) Indemnizaciones	479
d) Bienes no comprendidos.....	480
e) Accesión moral.....	480
2. Extensión en cuanto al objeto.....	480
a) Accesorios físicamente unidos a la cosa	480
b) Las mejoras.....	481
c) Rentas debidas	482
3. Supuesto excluidos	482
a) Las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario.	482
b) En la hipoteca, los bienes físicamente unidos a la cosa que están gravados con prenda o son de propiedad de terceros (inc. a)).....	482
c) Los bienes que posteriormente se unen físicamente a la cosa (inc. b)).....	483
Art. 2193.— Extensión en cuanto al crédito	483
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	483
2. Extensión en cuanto al crédito.....	484
3. Extensión de los privilegios.....	484

	Pág.
Art. 2194.— Subrogación real	485
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	485
2. Subrogación real	485
3. Extinción parcial del objeto	486
Art. 2195.— Facultades del constituyente	487
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	487
2. Facultades constituyente.....	487
a) Hipoteca	488
b) Anticresis	488
c) Prenda.....	489
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	489
d) Prenda con registro.....	489
3. Límites al derecho de propiedad	490
4. Prohibiciones en el acto constitutivo	490
5. Facultades del acreedor.....	491
a) Medidas conservatorias	491
b) Medidas restitutorias	491
c) Medidas ejecutorias.....	491
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	492
Art. 2196.— Inoponibilidad	492
Inoponibilidad	492
Art. 2197.— Realización por un tercero	493
1. Antecedentes en el Código de Vélez.....	494
2. Caducidad del plazo	495
3. Crédito sujeto a condición suspensiva.....	496
Art. 2198.— Cláusula nula	498
1. Prohibición del pacto comisorio	498
a) Concepto y origen.....	498
b) El Código de Vélez y el Proyecto de 1998	500
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	501
c) La legislación vigente.....	501
2. Morigeraciones	502
a) Prenda.....	502
b) Prenda con registro.....	502
Art. 2199.— Responsabilidad del propietario no deudor	502
1. El tema en el Código Civil derogado	502
2. El “propietario deudor” y el “propietario no deudor” en el Código Civil y Comercial.....	504
a) Propietario deudor.....	504
b) Propietario no deudor	505
b.1) Tercero que constituye la garantía sin obligarse	505
b.2) Tercero que adquiere el bien gravado, sin obligarse por la deuda.....	506

	Pág.
Art. 2200.— Ejecución contra el propietario no deudor	506
1. Facultades del acreedor.....	506
2. Ejecución contra el propietario no deudor.....	506
3. El propietario no deudor no tiene la facultad de abandono	508
Art. 2201.— Derecho al remanente	508
Derecho al remanente	509
Art. 2202.— Subrogación del propietario no deudor	509
1. La cuestión en el Código de Vélez	509
2. Subrogación del propietario no deudor.....	510
3. Correlación con las normas sobre pago por consignación	511
Art. 2203.— Efectos de la subasta	512
1. Extinción de los derechos reales de garantía.....	512
2. La cuestión en el Código de Vélez	512
a) Extinción de la hipoteca en el Código Civil derogado	512
b) Extinción de la anticresis en el Código Civil derogado	513
c) Extinción de la prenda en el Código Civil derogado	514
3. Extinción de los derechos reales de garantía en Código Civil y Comercial.....	514
4. Extinción por vía de consecuencia.....	514
5. Extinción por vía directa	515
a) Renuncia.....	516
b) Acuerdo común.....	516
c) Dominio revocable	516
d) Destrucción del objeto	517
e) Subasta judicial	517
f) Ejecución hipotecaria de la ley 24.441	518
g) Subasta en la prenda con registro de acuerdo al decreto 15.348/1946 ratificado por la ley 12.962.....	520
h) Consolidación	521
Art. 2204.— Cancelación del gravamen	521
1. Antecedentes: la cancelación de la hipoteca en el Código Civil derogado	521
2. Cancelación del gravamen en el Código Civil y Comercial	521
3. Cancelación de la registración de la prenda con registro	522

CAPÍTULO 2

HIPOTECA

Art. 2205.— Concepto	523
1. Génesis histórica.....	523
2. Definición de hipoteca	524
3. Análisis de la definición	525
a) Derecho real; naturaleza jurídica	526

	Pág.
b) Derecho real sobre cosa ajena de garantía	526
c) Recae sobre uno o más inmuebles individualizados	527
d) El o los inmuebles continúan en poder del constituyente	527
e) Otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado	528
Art. 2206.— Legitimación.....	528
1. Legitimación	528
a) Titular de derecho real de dominio	529
b) Titulares del derecho real de condominio	529
c) Titulares del derecho real de propiedad horizontal.....	529
d) Conjuntos inmobiliarios	529
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	530
e) Superficie.....	531
2. Convalidación	531
Art. 2207.— Hipoteca de parte indivisa.....	532
Hipoteca sobre parte indivisa	532
Art. 2208.— Forma del contrato constitutivo.....	532
1. Forma del contrato de hipoteca.....	533
2. Promesa de hipoteca	533
3. <i>Quid</i> de la aplicación del art. 1017, inc. a), segunda parte	534
4. Ratificación de la convencionalidad de la hipoteca.....	534
Art. 2209.— Determinación del objeto.....	535
Especialidad del objeto en la hipoteca.....	535
Art. 2210.— Duración de la inscripción	535
1. Inscripción de la hipoteca.....	535
2. Extinción y cancelación de hipoteca.....	536
3. Plazo legal de inscripción.....	537
4. Reinscripción	537
5. Extensión del plazo.....	538
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	538
Art. 2211.— Convenciones para la ejecución	538
1. Regímenes de ejecución de hipoteca.....	538
2. Convenciones sobre ejecución de hipoteca	539

CAPÍTULO 3

ANTICRESIS

Art. 2212.— Concepto	543
1. Origen y antecedentes históricos	543
2. La anticresis en el Código de Vélez.....	544
3. Desuso e inconvenientes de la anticresis.....	545

	Pág.
4. Conveniencia del mantenimiento de la anticresis.....	545
5. La anticresis en la reforma	547
6. Definición.....	547
a) Derecho real de garantía	548
b) Recae sobre cosas registrables individualizadas.....	548
c) Entrega de la posesión con autorización de percibir los frutos	549
d) Imputación a la deuda y créditos garantizables	549
Art. 2213.— Legitimación.....	550
1. Legitimación para constituir anticresis.....	550
a) Titular del derecho real de dominio	550
b) Titulares de derecho real de condominio	550
c) Titulares de propiedad horizontal	551
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	552
d) Titulares de derecho real de superficie	552
e) Titular del derecho real de usufructo	552
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	552
2. Forma.....	553
Art. 2214.— Plazo máximo.....	553
1. Duración del derecho real de anticresis.....	553
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	555
2. Constituyente titular de un derecho real de duración menor.....	555
Art. 2215.— Derechos del acreedor	555
1. Derechos del acreedor anticresista	555
a) Usar la cosa y percibir los frutos (art. 2215)	556
b) Explotar la cosa personalmente o darla en arrendamiento (art. 2216).	556
c) Habitar o usar la cosa a título personal (art. 2216).....	556
d) Derecho a entablar defensas de la relación de poder y del derecho real.....	557
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	557
e) Ejecución del acreedor anticresista.....	557
f) Privilegio	558
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	559
g) Derecho de retención del poseedor (acreedor anticresista o tercero designado por las partes)	559
Art. 2216.— Deberes del acreedor.....	561
1. Deberes del acreedor.....	561
a) Dar cuenta al deudor (art. 2215) y administrar conforme las reglas del mandato (art. 2216)	561
b) Conservar la cosa (art. 2216).....	563
c) No modificar el destino (art. 2216).....	563
d) Responder por los daños ocasionados.....	563
e) Deber de restitución de la cosa.....	563
2. Incumplimiento: consecuencias	563

	Pág.
Art. 2217.— Gastos.....	564
Gastos	564
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	565
Art. 2218.— Duración de la inscripción.....	565
Inscripción registral.....	565
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	566

CAPÍTULO 4

PRENDA

Sección 1ª

Disposiciones generales

Art. 2219.— Concepto	567
1. Metodología	567
2. Concepto del derecho real de prenda	567
3. Caracteres.....	568
a) Derecho real de garantía	568
b) Recae sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumenta- dos.....	568
c) Entrega de la posesión.....	570
4. Constitución y tradición.....	570
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	571
5. Legitimación	571
Art. 2220.— Prenda con registro.....	572
1. Metodología	572
2. Concepto	572
a) Se trata de un derecho real de garantía.....	572
b) Se puede constituir para asegurar el cumplimiento de cualquier cla- se de obligación.....	573
c) Recae —en principio— sobre cosas muebles.....	573
d) El bien prendado queda en poder del constituyente.....	573
e) El constituyente puede ser un deudor o un tercero	573
3. Fundamento: utilidad económica.....	574
4. Naturaleza jurídica	574
a) ¿Derecho real o privilegio?.....	574
b) ¿Hipoteca o prenda?.....	575
5. Denominación	576
a) La cuestión de la denominación en nuestro derecho.....	576
b) Derecho comparado.....	578
b.1) España.....	578
b.2) Venezuela.....	579
b.3) Uruguay.....	580

	Pág.
b.4) Paraguay.....	581
b.5) Perú.....	581
b.6) Bolivia.....	582
b.7) Chile.....	582
b.8) México.....	583
b.9) Brasil.....	583
6. Contrato constitutivo.....	584
a) Caracteres y contenido del contrato de prenda.....	584
a.1) Caracteres.....	584
b) Contenido del contrato.....	587
b.1) Contenidos comunes.....	587
b.2) Prenda fija: individualización de los bienes prendados.....	588
b.3) Prenda flotante.....	589
7. Legitimados: personas que pueden ser titulares del derecho real de prenda con registro.....	589
8. Objeto.....	592
a) Prenda fija.....	592
a.1) Las cosas muebles.....	592
a.2) Los frutos o productos aunque estén pendientes o se encuentren en pie (art. 10).....	592
a.3) <i>Quid</i> de las cosas inmuebles por su destino.....	593
a.4) Fondo de comercio.....	594
a.5) Bienes que no son cosas.....	595
b) Prenda flotante.....	596
c) Constitución sucesiva de prendas sobre un mismo objeto.....	598
9. Caracteres del derecho real de prenda con registro.....	599
10. Publicidad.....	599
a) Creación del registro prendario.....	599
b) Registro declarativo.....	600
c) Informes y certificados.....	601
d) Inscripción del contrato.....	602
e) Registro competente.....	603
f) Caducidad de la inscripción.....	604
g) Reinscripción y trámite del art. 39: ¿puede solicitarse la reinscripción pasados los cinco años?.....	604
h) ¿Procede la solicitud de reinscripción no vencido el término en el procedimiento del art. 39?.....	607
i) ¿Procede el pedido de reinscripción en el trámite prendario común habiendo caducado la misma?.....	607
j) Cancelación de inscripción.....	608
j.1) Cuando así lo disponga una resolución judicial.....	609
j.2) Solicitud del acreedor o del constituyente.....	609
j.3) Cancelación por consignación.....	609
11. Efecto jurídico entre las partes.....	612

	Pág.
a) Derechos del propietario.....	612
a.1) Derecho a enajenar la cosa.....	612
a.2) Venta de frutos o productos.....	614
a.3) Derecho a industrializar los bienes prendados.....	614
a.4) Derecho a usar las cosas prendadas conforme su destino.....	615
a.5) ¿Puede constituir derechos reales o personales que impliquen que el corpus sea detentado por un tercero?	616
b) Deberes del propietario.....	617
c) Derechos del acreedor.....	618
c.1) Fiscalización	618
c.2) Secuestro	618
c.3) Negociabilidad del derecho del acreedor.....	618
c.4) Derecho de persecución	621
c.5) Ejecución de la prenda.....	625
Art. 2221.— Posesión	683
Posesión.....	683
Art. 2222.— Oponibilidad	684
1. Oponibilidad	684
2. Principio de especialidad.....	685
Art. 2223.— Prendas sucesivas.....	685
1. Prendas sucesivas	686
2. Prioridad entre acreedores.....	687
3. Convenio sobre rango de los acreedores prendarios.....	687
4. Convenio de rango en los derechos reales registrables	688
a) Rango: negocios sobre el rango	688
b) Reserva de rango.....	691
c) Permuta de rango.....	691
d) Posposición de rango.....	692
e) Coparticipación de rango.....	692
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	692

Sección 2ª

Prenda de cosas

Art. 2224.— Prenda de cosa ajena	693
Prenda de cosa ajena al constituyente	693
Art. 2225.— Frutos	694
Prenda anticrética.....	695
Art. 2226.— Uso y abuso	695
1. Prohibición de uso.....	696
2. Abuso del derecho	696
3. Incumplimiento del acreedor	697

	Pág.
Art. 2227.— Gastos	697
1. Conservación de la cosa.....	698
2. Reembolso de gastos	698
Art. 2228.— Venta del bien empeñado	698
1. Venta del bien prendado	699
2. Solicitud de venta anticipada de la cosa gravada	699
3. Sustitución de la cosa empeñada	700
4. Venta de la cosa gravada por otros acreedores	700
Art. 2229.— Ejecución	701
1. Ejecución de la prenda	701
a) Venta en subasta pública.....	702
b) Venta de títulos u otros bienes negociables	702
c) Modos de ejecución que requieren de pactos expresos	703
c.1) El pacto marciano.....	703
c.2) Ejecución por procedimiento especial	704
2. Opciones de ejecución para el acreedor	705
3. Posibilidad del acreedor de adquirir la cosa	705
Art. 2230.— Rendición de cuentas	705
Obligación de rendir cuentas.....	705
Art. 2231.— Documentos con derecho incorporado	706
Prenda de títulos valores	706

Sección 3ª

Prenda de créditos

Art. 2232.— Créditos instrumentados	707
1. Prenda de créditos	707
2. Objeto del derecho	707
3. Créditos pasibles de ser pignorados.....	708
a) Constar por escrito	708
b) Debe tratarse de un crédito que puede ser cedido	708
Art. 2233.— Constitución	709
Notificación al deudor	709
Art. 2234.— Conservación y cobranza	709
Deber de conservar y cobrar el crédito	710
Art. 2235.— Opción o declaración del constituyente	710
Crédito que depende de una opción o declaración del constituyente.....	711
Art. 2236.— Participación en contrato con prestaciones recíprocas	711
Crédito prendado originado en un contrato con prestaciones recíprocas	711
Art. 2237.— Extinción	712
Consecuencias de la extinción de la prenda de créditos	712

TÍTULO XIII

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

CAPÍTULO I

DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

Art. 2238.— Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan.....	713
1. Fundamento de las defensas posesorias.....	713
a) Planteo de la cuestión.....	713
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	719
El Estado de derecho como fundamento de la protección posesoria.....	719
b) La situación anterior a la sanción del Código Civil y Comercial.....	720
b.1) El desuso de las defensas previstas para las relaciones reales....	720
c) Las razones jurídicas del desuso de las defensas de las relaciones reales.....	721
c.1) Las razones sustanciales: ¿uno, dos o tres juegos de acciones posesorias?.....	721
c.2) Las razones procesales.....	723
c.3) Necesidad del funcionamiento de las acciones en defensa de la relación real	724
c.4) Las conclusiones de las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil.....	726
2. La regulación en el Código Civil y Comercial.....	726
a) Planteo general	726
a.1) Denominaciones	726
a.2) Principales cambios	726
b) Dos acciones judiciales en defensa de la posesión y la tenencia: acción de mantener y acción de despojo.....	727
c) Cuestiones comunes.....	728
c.1) Necesidad de actos materiales	728
c.2) Actos producidos o de próxima producción	728
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	729
c.3) Accionado que niega la intención de desplazar de la relación de poder al afectado	730
c.4) Caso en que no procede la acción posesoria y sí la de daños.....	731
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	731
Art. 2239.— Acción para adquirir la posesión o la tenencia.....	732
Acción para adquirir la posesión o la tenencia: inexistencia de toma de la relación de poder por mano propia	732
Art. 2240.— Defensa extrajudicial.....	733
1. Defensa extrajudicial.....	733
a) Condiciones de ejercicio.....	733

	Pág.
b) Legitimados activos	735
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	735
Art. 2241.— Acción de despojo	735
1. Acción de despojo: Recuperar la posesión o tenencia.....	736
a) Lesión que la habilita.....	736
b) Legitimados activos	737
c) Legitimación pasiva.....	738
c.1) El despojante.....	738
c.2) Los herederos.....	738
c.3) Los sucesores particulares de mala fe.....	738
c.4) El dueño	738
d) Sentencia	739
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	739
2. Obra nueva	739
a) Concepto	739
b) Antecedentes.....	739
c) Naturaleza de la acción	740
d) Obra nueva como acción de despojo	740
e) Sentencia en caso de obra nueva.....	741
Art. 2242.— Acción de mantener la tenencia o la posesión.....	742
1. Acción de mantener.....	742
a) Lesión que la habilita.....	742
b) Legitimación activa y pasiva	743
c) Sentencia	743
2. Obra nueva	743
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	744
Art. 2243.— Prueba.....	744
La prueba en las acciones posesorias	744
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	745
Art. 2244.— Conversión.....	746
Conversión	746
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	747
Art. 2245.— Legitimación.....	747
1. Legitimación activa.....	747
a) Poseedores.....	747
b) Coposeedores.....	748
b.1) Contra terceros	748
b.2) Contra otros coposeedores	748
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	749
b.3) Extensión a la cotenencia	749
c) Tenedores	749
Art. 2246.— Proceso	750

	Pág.
1. Procedimiento a imprimir.....	750
2. Prescripción	750

CAPÍTULO 2

DEFENSAS DEL DERECHO REAL

Sección 1ª

Disposiciones generales

Art. 2247.— Acciones reales	751
1. Acciones reales.....	751
2. Enumeración de las acciones reales.....	752
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	752
3. Imprescriptibilidad.....	753
4. Importancia de las acciones reales.....	754
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	755
Art. 2248.— Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita	755
1. Ámbito de actuación de las acciones reales	756
a) La situación en el Código Civil derogado.....	756
b) El ámbito de actuación en el Código Civil y Comercial	757
b.1) Acción reivindicatoria	757
b.2) Acción negatoria.....	757
b.3) Acción confesoria	757
b.4) Legitimación activa del titular del derecho real de hipoteca.....	758
b.5) Omisión de caracterización de la acción de deslinde	759
Art. 2249.— Demanda y sentencia	759
Necesidad de titularidad al momento de la demanda y de la sentencia.....	759
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	760
Art. 2250.— Daño	761
1. Los daños.....	761
a) La opción	761
b) Indemnización complementaria.....	762
c) Indemnización sustitutiva.....	762
Art. 2251.— Cotitulares. Cosa juzgada	762
1. Acciones reales en el caso de comunión de derechos reales	762
a) Acción contra los otros cotitulares	763
b) Acción contra terceros.....	763
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	764
c) Efectos de la cosa juzgada	765

Sección 2ª

Acción reivindicatoria

Art. 2252.— Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho	765
--	------------

	Pág.
1. Concepto	766
2. Legitimación activa.....	766
a) Titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión	766
b) El caso del cotitular de derecho real que se ejerce por la posesión	767
c) Titular del derecho real por usucapión	767
d) Adquirente del derecho real por título suficiente con respecto al cual no se cumplimentó el modo	767
d.1) Respecto del enajenante	767
d.2) Respecto de terceros.....	768
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	770
e) Herederos y legatarios	774
f) Acreedores hipotecarios.....	775
3. Cosas reivindicables	776
4. Universalidades.....	776
a) Universalidades de hecho	776
b) Universalidades de derecho.....	777
Art. 2253.— Objetos no reivindicables	777
1. Objetos no reivindicables.....	778
a) Objetos inmateriales.....	778
b) Cosas indeterminadas o fungibles	778
c) Accesorios si no se reivindica la cosa principal.....	779
d) Cosas futuras al tiempo de la restitución	780
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	780
Art. 2254.— Objetos no reivindicables en materia de automotores	780
1. Automotores no reivindicables.....	780
a) Automotor no hurtado o robado inscripto de buena fe.....	780
a.1) ¿Qué requisitos deben concurrir para repeler la acción reivin- dicatoria?.....	781
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	782
b) Automotor hurtado o robado inscripto y poseído de buena fe	785
b.1) Automotor robado o hurtado	786
b.2) Inscripción en el Registro a nombre del usucapiente	786
b.3) Posesión	786
b.4) Buena fe.....	787
b.5) Identidad entre el asiento registral y los códigos de identifica- ción estampados en el chasis y el motor del vehículo	788
Art. 2255.— Legitimación pasiva	788
1. Legitimación pasiva	788
a) Poseedor	788
b) Caso del tenedor	789
b.1) Tenedor a nombre del reivindicante.....	789
b.2) Tenedor que posee a nombre de un tercero.....	790
2. Automotor: titular inscripto	791

	Pág.
Art. 2256.— Prueba en la reivindicación de inmuebles	792
1. Aspectos esenciales sobre los cuales debe versar la prueba	793
2. Situación especial del Estado.....	794
3. Facilitación de la prueba	794
4. Concepto de título	794
5. Supuestos contemplados en la norma	795
a) Los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común (inc. a))	795
a.1) Preferencia del primero puesto en posesión.....	795
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.....	796
a.3) El adquirente de la posesión debe ser de buena fe.....	797
a.4) Incidencia de la publicidad registral.....	797
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)).....	798
b.1) Prelación de la posesión sobre el título posterior	798
b.2) Caso en que el demandado sea tenedor y no poseedor	799
b.3) No incide en la suerte del reivindicante que el título esté o no inscripto en el Registro.....	799
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))	800
c.1) Se presume que el autor del título anterior a la posesión del demandado era el poseedor y propietario.....	800
c.2) Las presunciones, aunque beneficien al reivindicante, no se dan en cabeza de él	802
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	803
c.4) Es innecesario probar que se le hizo la tradición de la cosa al reivindicante	804
c.5) Las presunciones de la norma son <i>iuris tantum</i>	804
c.6) Supuesto de que el demandado sea tenedor y no poseedor.....	806
c.7) Incidencia de la publicidad registral.....	806
d) Los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores	807
d.1) Supuesto de que no puede dilucidarse cuál de los antecesores es el verdadero propietario (inc. d)).....	807
d.2) Si no puede dilucidarse cuál de los antecesores era el verdadero propietario, se prefiere al demandado por ser el actual poseedor	807
d.3) La sentencia pronunciada con sustento en la norma anotada hace cosa juzgada entre las partes del juicio.....	808
Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E.	809

	Pág.
d.4) Gravitación de la publicidad registral.....	809
Art. 2257.— Prueba en la reivindicación de muebles registrables.....	810
1. Las cosas muebles registrables	811
a) Automotores.....	811
b) Buques	811
c) Aeronaves	811
d) Equinos de sangre pura de carrera	812
2. Régimen de la prueba en la reivindicación de muebles registrables	812
3. Supuestos excluidos de la noción de cosa robada o hurtada.....	812
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	813
5. Registración del demandado de mala fe.....	813
6. Aspectos sobre los cuales debe versar la prueba.....	813
7. Supuesto en que el derecho del actor o del demandado no está inscripto en el Registro	814
8. Caso en que el actor y el demandado presentan títulos inscriptos que emanan de un autor común.....	814
9. Caso en que el actor y el demandado presentan títulos inscriptos que emanan de personas distintas	815
Art. 2258.— Prueba en la reivindicación de muebles no registrables	815
1. Prueba en materia de cosas muebles no registrables	816
2. Facilitación de la prueba en materia de cosas muebles no registrables...	816
3. Ambas partes “derivan sus derechos de un antecesor común” (inc. a)) ...	816
4. Prevalece el derecho de la parte que primero adquiere el derecho real...	817
5. Ambas partes derivan sus derechos de distintos antecesores (inc. b))	817
6. Situación del subadquirente a título gratuito (inc. c))	817
Art. 2259.— Derecho a reembolso.....	818
1. Derecho a reembolso.....	818
a) Cosas muebles no registrables.....	818
b) Cosas muebles registrables	819
c) Repetición.....	819
Art. 2260.— Alcance	819
1. Cosa mueble no registrable: subadquirente de buena fe a título oneroso	820
2. Inmueble o cosa mueble registrable: El subadquirente y la enajenación <i>a non domino</i>	820
Art. 2261.— Sentencia.....	821
Sentencia que hace lugar a la demanda.....	821

Sección 3ª

Acción negatoria

Art. 2262.— Legitimación pasiva.....	822
1. Acción negatoria	822

	Pág.
2. Legitimación pasiva.....	823
3. ¿Solo inmuebles?	823
Art. 2263.— Prueba.....	824
1. Prueba: presunción de libertad	824
2. Sentencia	825

Sección 4ª

Acción confesoria

Art. 2264.— Legitimación pasiva.....	825
1. Acción confesoria	825
2. Legitimación pasiva.....	826
Art. 2265.— Prueba.....	826
1. Extremos a probar.....	826
a) Servidumbre.....	826
b) Otros derechos inherentes a la posesión	826
c) El caso del acreedor hipotecario.....	826
2. Sentencia	827

Sección 5ª

Acción de deslinde

Art. 2266.— Finalidad de la acción de deslinde.....	827
Acción de deslinde.....	827
Art. 2267.— Legitimación activa y pasiva	828
1. Legitimación activa.....	828
2. Situación material de los inmuebles	830
3. Legitimación pasiva.....	830
a) Colindantes	830
b) Poseedores a título de derechos reales	831
c) El Estado	831
4. Objeto de la acción	831
Art. 2268.— Prueba y sentencia	831
1. Prueba: elementos a ponderar	832
2. Sentencia: imposibilidad de determinar el límite.....	832

CAPÍTULO 3

RELACIONES ENTRE LAS ACCIONES POSESORIAS Y LAS ACCIONES REALES

Art. 2269.— Prohibición de acumular	833
Separación del posesorio y el petitorio. No acumulación	833

	Pág.
Art. 2270.— Independencia de las acciones.....	834
Acciones posesorias y prueba del derecho real.....	834
Art. 2271.— Suspensión de la acción real.....	835
Suspensión de la acción real.....	835
Art. 2272.— Cumplimiento previo de condenas	836
Cumplimiento de condena por el vencido en el posesorio.....	836
Art. 2273.— Acciones por un mismo hecho	836
Posibilidad de opción entre la acción posesoria y la real	837
Art. 2274.— Acciones por distintos hechos	837
Ejercicio de acciones posesorias por parte del demandado	837
Art. 2275.— Turbaciones o desapoderamientos recíprocos.....	838
Caso de turbaciones o desapoderamientos recíprocos	838
Art. 2276.— Hechos posteriores	839
Hechos posteriores a la deducción de la acción real	839