

RICARDO J. PAPAÑO • CLAUDIO M. KIPER
GREGORIO A. DILLON • JORGE R. CAUSSE

DERECHO CIVIL

*Derechos
reales*

Tomo 2

2ª edición actualizada y ampliada



EDITORIAL ASTREA
DE ALFREDO Y RICARDO DEPALMA
CIUDAD DE BUENOS AIRES
2004

ÍNDICE GENERAL

Tommo 2

CAPÍTULO XII SERVIDUMBRES

A) INTRODUCCIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

§ 189.	Las servidumbres en el derecho romano	1
§ 190.	Fuentes de nuestro Código Civil. Definición	4
§ 191.	Clasificación	7
	a) Activas y pasivas	7
	b) Reales y personales	7
	c) Continuas y discontinuas	8
	d) Aparentes y no aparentes	9
	e) Afirmativas y negativas	10
§ 192.	Principio de la atipicidad	10
§ 193.	Formas de establecer las servidumbres	11
	a) Por contrato	11
	b) Por disposición de última voluntad	12
	c) Por destino del padre de familia	12
	d) Por enajenación que las hace revivir	13
	e) Por la ley	14
	f) Por prescripción	14
§ 194.	Personas que pueden establecer y adquirir servi- dumbres	14
	a) Personas que pueden establecerlas	15
	b) Personas que pueden adquirirlas	17
	c) Capacidad para establecer y adquirir las servi- dumbres	20

§ 195.	Forma y prueba	21
§ 196.	Modalidades y objeto	22
§ 197.	Extensión y duración	25
§ 198.	Indivisibilidad y divisibilidad	25
§ 199.	Derechos del propietario del fundo dominante	27
§ 200.	Obligaciones y derechos del titular del fundo sir- viente	31
	a) De abstenerse y tolerar que otro haga	31
	b) De hacer	31
	c) De no menoscabar la servidumbre	32
	d) Derecho a la liberación parcial del inmueble ..	32
	e) Derecho a una interpretación favorable a la li- bertad del sirviente	33
	f) Defensas que puede oponer	33
§ 201.	Extinción	33
	a) Servidumbres personales	33
	b) Servidumbres reales	33
	1) Resolución del derecho de quien la ha consti- tuido	33
	2) Vencimiento del plazo o condición	34
	3) Renuncia	34
	4) Falta de utilidad	34
	5) Imposibilidad de uso	34
	6) Confusión	35
	7) No uso	36

B) SERVIDUMBRES INCLUIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL

§ 202.	Introducción	38
§ 203.	Servidumbre de tránsito	39
	a) Encerramiento sobreviniente por caso fortuito o fuerza mayor	40
	b) Encerramiento por subdivisión o enajenación ..	41
	c) Régimen común	43
	1) Lugar de la servidumbre	43
	2) Amplitud del derecho	43
	3) Real o personal	44
	4) Tránsito que deja de ser indispensable	44
§ 204.	Servidumbre de acueducto	45
	a) Servidumbre legal	47

b) Servidumbre no legal	49
c) Derechos del titular del fundo dominante	49
d) Obligaciones y derechos del titular del fundo sirviente	50
§ 205. Servidumbre de recibir aguas de los predios aje- nos	51
a) Servidumbre de goteraje	52
b) Servidumbre de desagüe	52
c) Servidumbre de avenamiento o drenaje	53
§ 206. Servidumbre de sacar agua	54

C) SERVIDUMBRES LEGISLADAS FUERA DEL CÓDIGO CIVIL

§ 207. Servidumbres administrativas	55
§ 208. Servidumbres impuestas por el Código de Mine- ría	59
a) De ocupación de su superficie	60
b) De apertura de vías de comunicación y trans- porte	60
c) De uso de las aguas naturales	60
d) De uso de los pastos naturales	61
§ 209. Servidumbre de los lagos no navegables. El caso del artículo 2349	61

CAPÍTULO XIII

HIPOTECA

A) PARTE GENERAL

§ 210. Concepto	63
a) Caracterización legal	63
b) Antecedentes históricos	65
1) Derecho romano	65
2) Legislación española	68
3) Derecho patrio	71
§ 211. Ubicación de la hipoteca dentro del régimen legal de las garantías	71

§ 212.	Naturaleza jurídica. Concepción unívoca del régimen hipotecario argentino	73
	a) Teorías negatorias de su carácter real	73
	b) Nuestra opinión	74
§ 213.	Requisitos de fondo	75
	a) Respecto de las partes	75
	1) Capacidad	75
	2) Propiedad del inmueble	76
	a) Hipoteca de derechos reales imperfectos	77
	b) Hipoteca constituida por un tercero	78
	c) Hipoteca del condómino	79
	d) Hipoteca sobre un inmueble cuyo dominio está sometido a una situación de pendencia	79
	e) Hipoteca sobre inmueble ajeno	83
	3) Convencionalidad	85
	a) Principio general	86
	b) Relación de causalidad hipotecaria	87
	c) La promesa de hipoteca	88
	d) Hipotecas sujetas a condición o plazo ..	89
	e) Estipulaciones a las que los otorgantes sujetarán la eficacia del derecho real	90
	4) Accesoriedad	94
	a) Hipoteca en garantía de obligaciones extracontractuales	94
	b) Requisito de la accesoriedad	95
	c) Quid del objeto de la obligación	96
	d) Hipoteca en garantía de obligaciones condicionales o a término	96
	e) Hipoteca en garantía de obligaciones eventuales	97
	5) Especialidad	104
	a) Objetiva	104
	b) Crediticia	106
	c) Ley 21.309	109
	6) Indivisibilidad	111
	a) Carácter	111
	b) Pactos sobre la indivisibilidad	111
	c) La indivisibilidad y las obligaciones divisibles e indivisibles	112
	d) Funcionamiento	112

e) Indivisibilidad y división del objeto hipotecado	114
f) Ley 11.725	114
g) La acción del acreedor con garantía hipotecaria sobre varios inmuebles	115
7) Forma instrumental	116
a) Constitución por otros documentos	116
b) Simultaneidad entre el acto constitutivo de la obligación y la hipoteca dada en garantía	117
c) Forma instrumental del contrato que genera la obligación garantizada con la hipoteca	117
d) Alcance de la forma exigida	118
e) Requisitos del acto constitutivo	118
f) Designaciones faltantes en el acto constitutivo. Verificación judicial	118
g) Constitución de hipoteca en el extranjero o en distinta jurisdicción	119
b) Para la oponibilidad del derecho respecto de terceros	120
1) Publicidad registral inmobiliaria de la hipoteca	120
a) Términos para inscribir. Efectos	121
b) Conflictos de inscripciones	122
c) Recaudos para inscribir	123
d) Quiénes pueden pedir la inscripción	124
e) Lugar de inscripción	125
f) Deberes y responsabilidades del registrador	125
g) Término de vigencia de la inscripción. Efectos de su vencimiento	126
h) Reinscripción de la hipoteca	126
i) Gastos por la inscripción y reinscripción	127
2) Convenio sobre el rango	127
a) Reserva de rango	128
b) Permuta	129
c) Posposición	130
d) Rango compartido	130
§ 214. Extensión de la hipoteca	130
a) En cuanto al objeto	130
1) Los accesorios, mientras estén unidos al principal	130

2)	Las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean naturales, accidentales o artificiales, aunque sea el hecho de un tercero	131
3)	Las construcciones hechas sobre un terreno baldío	131
4)	Las ventajas que resulten de la extinción de las cargas o servidumbres que debía el inmueble	131
5)	Los alquileres o rentas debidos por los arrendatarios	131
6)	El importe de la indemnización concedida o debida por los aseguradores del inmueble	132
b)	En cuanto al crédito	133
1)	Costos y gastos	133
2)	Daños	133
3)	Intereses	133
§ 215.	Efectos de la hipoteca	134
a)	Respecto de otros acreedores ejecutantes	135
b)	Respecto de las obligaciones naturales	135
§ 216.	Relaciones entre acreedor y deudor	137
a)	Locación del inmueble hipotecado	138
b)	Medidas conservatorias del crédito	138
§ 217.	Relaciones entre acreedores y terceros poseedores. Terminología	139
a)	Situación del adquirente que asume la deuda ..	139
b)	Expropiación seguida al tercero poseedor.....	140
c)	Los terceros poseedores y las medidas conservatorias	141
d)	Excepciones que puede oponer el tercero poseedor en el juicio ejecutivo	142
e)	Tercero poseedor que paga la deuda	144
f)	Tercero poseedor que abandona el inmueble ..	144
g)	Consecuencias de la expropiación seguida contra el tercero poseedor	145
1)	Servidumbres constituidas a favor del tercero poseedor	145
2)	Hipotecas constituidas a favor del tercero poseedor	146
§ 218.	Extinción de las hipotecas	146
a)	Disposiciones especiales para algunos supuestos	147

b)	Causas propias de extinción	147
1)	Renuncia del acreedor a su derecho hipotecario	147
2)	Extinción de hipoteca en situación de pendencia	147
3)	Hipoteca constituida sobre un inmueble destruido y luego reconstruido	148
4)	Hipoteca sobre inmueble subastado	148
5)	Confusión. El caso particular de la dación en pago	149
§ 219.	Cancelación de las hipotecas	150
a)	Voluntaria	150
b)	Judicial	151

B) PARTE ESPECIAL

§ 220.	Pagarés hipotecarios	151
a)	El artículo 3202 del Código Civil	152
b)	Naturaleza de la obligación que admite la emisión de pagarés hipotecarios	152
c)	Función primaria	152
d)	Naturaleza jurídica. Aspectos formales	153
e)	Circulación y transferibilidad	154
f)	Vinculación del pagaré circulante con el gravamen hipotecario. Quid de la situación del endosatario	156
g)	Prescripción de las acciones deducibles	158
h)	Requisitos de la acción hipotecaria	158
i)	Nuestra propuesta "de lege ferenda"	159
j)	Pagarés hipotecarios y cláusulas	161
§ 221.	Letras hipotecarias	161
a)	Régimen legal	162
1)	Naturaleza	162
2)	Alcance de la calificación legal	163
3)	Efecto novatorio de la emisión	163
4)	El consentimiento para la emisión	164
a)	Quiénes deben prestar su consentimiento	164
b)	Oportunidad	165
c)	Retractación	165
5)	Correspondencia entre emisión y garantía hipotecaria	165

6) Los poderes jurídicos del dueño de la cosa hipotecada	166
a) Acerca de la facultad de enajenar	166
b) Sobre la oponibilidad del contrato de locación	167
c) Deber de asegurar el inmueble	167
7) Contenido de las letras hipotecarias	167
a) La intervención notarial	168
b) La intervención registral	168
c) Efectos	169
8) Capacidad cancelatoria. Remisión	169
9) Cláusula de opción por el procedimiento de ejecución especial	169
10) Transmisión de la letra hipotecaria	169
a) Concepto de endoso	169
b) Endoso admitido para las letras hipotecarias	170
c) Procedimiento para la retransmisión ..	170
d) Endoso sin responsabilidad en las letras hipotecarias	170
11) Emisión de cupones	170
12) Pago	171
a) El concepto legal de pago y aplicación a las letras hipotecarias	171
b) La notificación al deudor	171
c) Mora en el pago	171
13) Remisión a las normas sobre hipoteca y letra de cambio	171
14) Ejecución de la letra hipotecaria	172
15) Prescripción	172
16) Cancelación	173
17) La intervención registral	173
b) Letras hipotecarias escriturales. Otras leyes que también prevén la emisión escritural	175
1) Naturaleza jurídica	176
2) Normas reglamentarias. Metodología	176
3) Oportunidad de la emisión simultánea y emisión diferida. Autorización	177
a) Quid de la autorización conferida al primer acreedor. Forma instrumental ..	177
b) Emisión diferida de letras hipotecarias escriturales. La comunicación "A" 2834/98 del Banco Central	179
4) Terminología "crear, emitir, librar"	180

5)	Intervención del agente de registro. Efectos presuntos	181
6)	Carácter de la inscripción. Consecuencias	182
7)	Cancelación de las letras hipotecarias escriturales y de la hipoteca	183
8)	Cancelación de hipoteca con emisión de letras hipotecarias no inscriptas	185
9)	Contenido de la letra hipotecaria escritural a los fines de su registración por las personas autorizadas	185
10)	Efecto novatorio de la emisión de letras hipotecarias	187
11)	Designación de la entidad administradora de las letras. Ejercicio simultáneo de la calidad de acreedor, de registrador y de administrador. Responsabilidades	188
12)	Certificado de titularidad	190
13)	Régimen especial de ejecución. Requisitos	190
14)	Funciones de la entidad administradora ..	191
15)	Designación de una nueva entidad administradora	191
16)	Transferencia de letras hipotecarias escriturales y constitución de derechos reales sobre ellas	191
§ 222.	Preanotación hipotecaria	193
a)	Requisitos	193
b)	Efectos, vigencia, prórroga y caducidad de la inscripción	193
c)	Equivalencia con el derecho real de hipoteca. Procedimiento ejecutivo	194
d)	Tasa aplicable	194
e)	Norma registral de aplicación	194
§ 223.	Anotación hipotecaria. Ley 18.307	195
§ 224.	Hipoteca en moneda extranjera	196
a)	La cuestión antes de la ley de convertibilidad	198
b)	Trascendencia del tema en el ámbito registral	200
c)	El caso "Santamarina"	201
d)	El VII Congreso Nacional de Derecho Registral	202
e)	La ley de convertibilidad 23.928	203
f)	Repercusión en materia registral. La ley 24.441	204

g)	Desaparición de la convertibilidad	205
1)	Excepciones al principio nominalista en la ley 25.561	205
2)	Decreto 214/02	205
3)	Excepciones a la aplicación del CER (coeficiente de estabilización de referencia) y del CVS (coeficiente de variación salarial) desde el 1º de octubre de 2002. Decretos 762/02, 1242/02. Leyes 25.713 y 25.796 ...	207
4)	Corrientes jurisprudenciales	208
5)	Refinanciación para deudores	210
§ 225.	Hipoteca en garantía de saldos deudores en cuenta corriente	210
a)	Cuenta corriente mercantil	210
b)	Cuenta corriente bancaria	211
c)	Apertura de crédito en cuenta corriente bancaria	213
§ 226.	Hipotecas abiertas	213
§ 227.	Hipoteca del propietario y deuda inmobiliaria ...	214
§ 228.	Hipoteca de tráfico y de seguridad	216
§ 229.	Ejecución de las hipotecas	217
a)	Naturaleza de la acción	217
b)	Competencia	217
c)	Procedimiento	219
1)	Régimen común de ejecución de hipotecas	219
2)	Régimen especial de ejecución de hipotecas	222
3)	La intervención notarial en el régimen especial de ejecución de hipotecas	228
a)	Estado de ocupación. Intimación bajo apercibimiento	228
b)	Lanzamiento. Entrega de tenencia. Depósito	230
c)	La venta en público remate	232
d)	La protocolización de las actuaciones ..	232
e)	La transferencia de la tenencia recibida por el acreedor	233

CAPÍTULO XIV

PRENDA

§ 230.	Definición legal. Comparación con institutos análogos	235
--------	---	-----

§ 231.	Capacidad. Requisitos	236
	a) Convencionalidad	236
	b) Accesoriedad	236
	c) Especialidad. Desposesión. Garantía de evicción. Prenda de acciones	238
§ 232.	Propiedad del objeto a preñar	243
§ 233.	Prenda de cosa ajena	243
§ 234.	Indivisibilidad	244
§ 235.	Forma y estipulaciones prohibidas	244
§ 236.	Situaciones especiales	246
	a) Constitución de prenda por un tercero	246
	b) Prendas concurrentes	246
	c) Prenda tácita	246
	d) Prenda anticrética	247
§ 237.	Relaciones del acreedor con el objeto preñado	247
	a) Acción reivindicatoria	247
	b) Derecho de retención	247
	c) Expensas. Gastos útiles y mejoras	248
	d) Accesorios y aumentos	248
	e) Uso, conservación y pérdida del objeto pignorado	248
§ 238.	Extinción. Efectos	248
§ 239.	Prescripción de la acción restitutiva por el deudor	249

CAPÍTULO XV

ANTICRESIS

§ 240.	Definición legal. Generalidades	251
§ 241.	Capacidad. Propiedad del inmueble. Legitimación	252
§ 242.	Carácter. Requisitos	254
	a) Derecho real	254
	b) Convencionalidad	255
	c) Accesoriedad	255
	d) Especialidad	255
§ 243.	Forma y estipulaciones prohibidas	256
§ 244.	Situaciones especiales. Anticresis tácita	257
§ 245.	Relaciones del acreedor con el inmueble dado en anticresis	257
	a) Acciones de turbación y despojo	257

b) Derecho a la percepción de los frutos e imputación de su valor	257
c) Derecho de retención: indivisibilidad. Derecho de restitución	258
d) Derecho a la venta judicial	259
e) Oponibilidad de los derechos del acreedor anticresista	259
f) Deberes del acreedor anticresista. Gastos y mejoras: compensación. Cargas: imputación	262
g) Responsabilidades del acreedor anticresista ..	263
h) Extinción	264

CAPÍTULO XVI

DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL

§ 246. Introducción	265
a) Antecedentes	265
b) El derecho proyectado	268
c) El derecho de superficie en la legislación comparada	268
1) Alemania	269
2) Bolivia	269
3) Brasil	270
4) Canadá	271
5) España	272
6) Francia	273
7) Italia	274
8) Perú	275
9) Portugal	275
d) La redacción del artículo 2614 del Código Civil y su nuevo texto a partir de la ley 25.509	276
§ 247. Objetivos de la ley 25.509	276
§ 248. Estructura de la ley 25.509	277
§ 249. Examen de la regulación legal	278
a) Creación y concepto legal del derecho real de superficie forestal. La cuestión de su naturaleza jurídica en relación con los objetos del derecho	278
b) Sujetos intervinientes	281
c) La especialidad del inmueble por su naturaleza y el carácter excepcional del régimen aplicable	282

d) La limitación temporal y la calificación de los derechos resultantes	283
e) Facultad de enajenar. Limitaciones. Constitución de derechos personales	285
f) Forma de adquirir el derecho. Aspectos registrales	287
g) Facultades y deberes del superficiario	288
1) Uso, goce y disposición jurídica	289
2) Transmisión del derecho por el superficiario. Destino de las obligaciones a su cargo. La defensa de su derecho	289
3) Obligaciones a cargo del superficiario. Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción	291
4) Constitución de derecho real de garantía por el superficiario	291
h) Extinción del derecho real de superficie forestal	293
1) Renuncia expresa	293
2) Vencimiento del plazo contractual	294
3) Cumplimiento de la condición resolutoria	294
4) Consolidación en una misma persona de las calidades de nudo propietario y de superficiario	294
5) No uso durante tres años	295
6) Desuso y abandono: ¿son causales de extinción?	296
i) Efectos de la extinción	297
1) En general	297
2) Causales mencionadas en el artículo 9º	297
3) Consolidación	298
j) Causales de extinción no enumeradas	298
k) Destrucción de lo plantado. Una situación que no provoca la extinción del derecho	298

CAPÍTULO XVII

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

§ 250. Introducción	301
§ 251. Concepto. Fundamentos	302

§ 252.	Derecho romano	304
§ 253.	Usucapión y prescripción liberatoria	306

A) CARACTERIZACIÓN

§ 254.	Definición	308
§ 255.	Elementos	310
	a) La posesión	310
	1) El "animus". Alcances	310
	2) Posesión pública	310
	3) Posesión pacífica	311
	4) Posesión continua	311
	5) Posesión ininterrumpida	312
	b) El tiempo	312
§ 256.	Actos de mera voluntad y simple tolerancia	313
§ 257.	Legitimación activa	314
§ 258.	Legitimación pasiva	314
§ 259.	Cosas susceptibles de usucapión	315
§ 260.	El caso de las islas	315
§ 261.	Renuncia del derecho	316

B) SUSPENSIÓN

§ 262.	Concepto y efectos	318
§ 263.	Menores y demás incapaces	318
§ 264.	Matrimonio	319
§ 265.	Cosas comprendidas en una sucesión	319
§ 266.	Tutores y curadores	320
§ 267.	Quiénes pueden invocar la suspensión	321
§ 268.	Impedimentos para el ejercicio del derecho	321

C) INTERRUPCIÓN

§ 269.	Introducción	322
§ 270.	Concepto y efectos	322
§ 271.	Interrupción natural	322
§ 271.	Interrupción civil	324
	a) Por demanda contra el poseedor	324
	b) Por compromiso arbitral	326
	c) Por reconocimiento que hace el poseedor	328

D) PRESCRIPCIÓN BREVE

§ 273.	Requisitos	328
§ 274.	Justo título	329
	a) Título putativo	330
	b) Error de hecho, y no de derecho	331
	c) Título bajo condición	331
§ 275.	Buena fe	332
§ 276.	Casos de inexistencia de buena fe	332
	a) Vicios de forma en el título	332
	b) Título nulo	333
	c) Título con nulidad relativa	333

E) PRESCRIPCIÓN LARGA

§ 277.	Introducción	333
§ 278.	Requisitos del artículo 4015	334
§ 279.	Requisitos del artículo 4016	334
§ 280.	Formas de hacer valer la prescripción	335
	a) Por vía de excepción	335
	b) Por vía de acción. El artículo 24 de la ley 14.159	336
	1) Carácter del juicio y citación del deman- dado	337
	2) Determinación de la cosa objeto del juicio	338
	3) Prueba	338
	4) Interés del fisco	339
	5) Sólo rige cuando la usucapación se hace va- ler por acción	339
	6) Efectos de la sentencia. Códigos procesa- les	339

F) LA PRESCRIPCIÓN Y LOS DERECHOS REALES DE DISFRUTE

§ 281.	Adquisición por usucapación. Remisión	340
§ 282.	Prescripción en el usufructo	340

G) LA REGULARIZACIÓN DEL DOMINIO (LEY 24.374)

§ 283.	Introducción	340
--------	--------------------	-----

§ 284.	Naturaleza jurídica del instituto	342
§ 285.	Efectos resultantes de la naturaleza jurídica del derecho otorgado por la ley al beneficiario	346
§ 286.	Inmuebles comprendidos	347
§ 287.	Personas beneficiarias	351
§ 288.	Causa lícita de la ocupación	354
§ 289.	Condiciones de la posesión	356
	a) Pública	356
	b) Pacífica	357
	c) Continua	357
	d) No se requiere ininterrupción	357
§ 290.	Autoridad de aplicación. Facultades	358
§ 291.	Procedimiento	359
§ 292.	Oposición a que se otorgue el título	362
§ 293.	Consentimiento del titular para escriturar	363
§ 294.	Beneficios impositivos y financiamiento del sistema	364
§ 295.	Alcances y vigencia de la ley 24.374.....	365

CAPÍTULO XVIII

ACCIONES REALES

A) INTRODUCCIÓN

§ 296.	Las acciones reales en general	367
§ 297.	Enumeración	370
§ 298.	Otras acciones	370
§ 299.	Método del Código	371

B) LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN

1) CARACTERIZACIÓN

§ 300.	Definición legal	371
§ 301.	Ámbito	372
§ 302.	Supuestos especiales de legitimación activa	375
	a) Cesionario	375

b)	Comprador a quien no se le ha hecho tradición de la cosa	375
1)	Distinciones a establecer	376
2)	La cuestión en la jurisprudencia y en la doctrina	376
c)	Reivindicación por el heredero	384
d)	Reivindicación por el legatario	384
e)	Reivindicación por el condómino	384
1)	Contra otro condómino	385
2)	Contra un tercero	386
§ 303.	Legitimación pasiva	389
a)	Poseedor	389
b)	Tenedor	392
1)	A nombre de un tercero	392
2)	A nombre del reivindicante	395
c)	Casos especiales	397
1)	Venta de un inmueble al contado	397
2)	El privilegio del locador	398
3)	Reivindicación contra el heredero	398
§ 304.	Objeto	399
a)	Necesaria coincidencia con el objeto de la posesión y de los derechos reales	399
b)	Objetos reivindicables	400
c)	Objetos no reivindicables	400

2) REIVINDICABILIDAD INMOBILIARIA

§ 305.	Planteo de la cuestión. El principio	402
a)	Normas coincidentes con el principio o corolarios	402
b)	Normas no coincidentes con el principio o excepciones	403
c)	Contradicciones del codificador	404
d)	El caso omitido en los artículos 2777 y 2778 ..	405
§ 306.	Reseña de las doctrinas elaboradas antes de la reforma	405
a)	Doctrina clásica	405
b)	Contestación a la doctrina clásica	406
§ 307.	Implicancia de la ley 17.711	408
a)	El nuevo artículo 1051 y los artículos 2777 y 2778	409
b)	Otras cuestiones que suscita la nueva norma	410

c) Apreciación de la buena fe	411
d) Los actos "a non domino"	413
1) La cuestión en la jurisprudencia	416
2) Congresos y jornadas	416
3) Nuestra opinión	416

3) EL JUICIO DE REIVINDICACIÓN

§ 308. Medidas tendientes al aseguramiento de la restitución	418
a) Normas del Código Civil	418
b) Normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	419
1) Medidas preliminares	419
2) Medidas precautorias	419
§ 309. La prueba	420
a) Carga de la prueba. Situación de los particulares y del Estado	420
b) La concepción de Pothier	422
c) El sistema de presunciones en el Código Civil	422
1) El demandado no presenta título (artículos 2789 y 2790)	422
a) Concepto de título	423
b) Importancia de la fecha del título	427
2) El demandado también presenta título	431
a) Ambos títulos emanan del mismo autor (artículo 2791)	431
b) Los títulos emanan de distintas personas (artículo 2792)	432
3) Armonización con otras normas del Código Civil y el sistema registral	433
§ 310. Efectos de la sentencia	434
a) Restitución de la cosa	434
1) Muebles (artículo 2793)	434
2) Inmuebles (artículo 2794)	434
b) Accesorios	434
c) Gastos y mejoras	435
d) Frutos	436
e) Productos	437
f) Destrucción o deterioro	437

g) Indemnización sustitutiva de la reivindicación	438
h) Compensación	439
i) Indemnización en favor del poseedor	439

C) ACCIÓN CONFESORIA

§ 311. Concepto	440
§ 312. Ámbito	440
§ 313. Legitimación activa	444
a) Condominio (artículo 2799)	444
b) Acreedor hipotecario (artículo 2796)	445
§ 314. Legitimación pasiva	445
§ 315. Prueba	446
§ 316. Efectos	447

D) ACCIÓN NEGATORIA

§ 317. Concepto	447
§ 318. Ámbito	447
§ 319. Legitimación activa	448
a) Su ejercicio por el acreedor hipotecario	448
b) Posibilidad de ejercicio por el condómino	448
§ 320. Legitimación pasiva	448
§ 321. Prueba	450
§ 322. Efectos	451

CAPÍTULO XIX

PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA

A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 323. Caracterización. Alcance	453
a) Finalidad	453
b) Significación	454

c)	El derecho registral inmobiliario como disciplina	454
d)	Autonomía	455
e)	Sistemas de publicidad inmobiliaria. Clasificación	456
1)	Según el procedimiento	457
2)	Según el procesamiento	457
3)	Según los efectos	457
§ 324.	Noticia histórica sobre la evolución de la publicidad inmobiliaria	457
a)	Derecho romano	458
b)	Derecho germánico. El sistema alemán	459
1)	Procedimiento oficial	462
2)	Matriculación de inmuebles	462
3)	Contenido del folio real	463
4)	Adquisición de la posición registral	463
a)	Rogación	463
b)	Tracto sucesivo	464
c)	Calificación registral	464
d)	Inscripción	464
e)	Fe pública y exactitud registral	464
c)	Derecho francés	466
1)	Derecho antiguo	466
2)	Derecho intermedio	467
3)	Sistema de publicidad con la sanción del Código Civil	467
4)	Las leyes registrales de 1855, de 1935 y de 1955	468
d)	Sistema Torrens	469
e)	Derecho español. Ley hipotecaria de 1861 ...	470
§ 325.	Los principios registrales	476
a)	Rogación	476
b)	Inscripción	476
c)	Publicidad	477
d)	Especialidad	477
e)	Tracto sucesivo	477
f)	Legalidad y calificación	477
g)	Prioridad	477
h)	Presunción de legitimación y fe pública registral	477
§ 326.	Régimen de publicidad inmobiliaria anterior a la sanción del Código Civil argentino	480

§ 327.	Régimen imperante en algunas provincias	480
	a) Buenos Aires	480
	b) Santa Fe	481
	c) Entre Ríos	482
	d) Tucumán	482
§ 328.	Régimen publicitario del Código Civil	482
§ 329.	Los proyectos de modificación	485
	a) La tradición se cumple mediante la registra- ción	485
	b) Añaden a la tradición la registración	485
	c) Proponen la adopción del sistema Torrens	486
	d) Proyectos generales	486

B) RÉGIMEN LEGAL

1) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 330.	Leyes 17.711, 17.801 y 20.089	486
§ 331.	Efectos de la reforma: vigencia de los requisitos de título y modo	487
§ 332.	Efectos de la publicidad respecto de terceros	490
§ 333.	La publicidad registral inmobiliaria y la tradi- ción	491

2) EXAMEN DE LA LEY 17.801

§ 334.	Introducción	492
§ 335.	Ámbito de aplicación	492
§ 336.	Documentos registrables	493
§ 337.	Requisitos de los documentos registrables	497
§ 338.	No convalidación	499
§ 339.	Matriculación	500
§ 340.	Variación de la situación registral. Rogación y desistimiento. Legitimación	501
§ 341.	Plazo general de presentación. Retroprioridad. Certificación registral	503
§ 342.	Legalidad y calificación	507
	a) Las normas de aplicación	507
	b) Quid de las "formas extrínsecas"	507

c)	El artículo 1277 del Código Civil y la calificación registral	509
1)	Opinión de la Sala C	509
2)	Criterio de la Sala E	510
3)	La decisión plenaria	510
4)	Nuestra opinión	511
5)	El asentimiento en las situaciones contempladas en el artículo 1277 del Código Civil	513
a)	Actos de disposición o gravamen de bienes gananciales	513
b)	Actos de disposición o gravamen de bienes propios	516
6)	Formulación de las observaciones en un único acto	518
7)	Procesamiento de la actividad calificadora del registrador	518
§ 343.	Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias	519
§ 344.	Inscripciones condicionadas	519
§ 345.	Prioridad	520
§ 346.	Pactos sobre el rango	521
§ 347.	Tracto sucesivo	522
a)	La legitimación para disponer	523
b)	Ámbito y alcance de la legitimación para disponer	525
c)	Valor del título inscripto y del certificado vigente	527
§ 348.	Tracto abreviado	528
a)	Examen de los supuestos previstos	529
b)	Recaudos de procedencia	532
c)	Carácter de la enumeración del artículo 16 ..	532
§ 349.	Anotaciones personales. Normas aplicables	534
a)	Crítica a lo previsto en el inciso "b" del artículo 31	534
b)	Anotación de la cesión de derechos hereditarios	535
1)	Formas de la cesión	535
2)	Apuntes al plenario que decidió la anotación registral, a los efectos de su oponibilidad a terceros interesados	536
§ 350	Rectificación de asientos	540
§ 351.	Cancelación, extinción y caducidad de inscripciones o anotaciones	540

CAPÍTULO XX
BIEN DE FAMILIA

§ 352.	Concepto	543
§ 353.	Naturaleza jurídica	544
	a) Situación del inmueble	544
	b) Situación de los beneficiarios	544
	c) Situación del dueño constituyente	544
§ 354.	Requisitos que debe reunir el inmueble	548
§ 355.	Requisitos que debe reunir el constituyente	548
§ 356.	Forma de constitución	549
§ 357.	Efectos de la afectación	551
	a) Inembargabilidad	551
	1) Excepciones	552
	2) Frutos y productos	553
	3) Falta de subrogación real	553
	b) Inenajenabilidad	554
	c) Imprescriptibilidad	554
§ 358.	Actos de administración	555
§ 359.	Desafectación	556

CAPÍTULO XXI
DERECHO DE RETENCIÓN

§ 360.	Concepto legal. Naturaleza jurídica	559
§ 360.	Requisitos	563
	a) Tenencia de una cosa ajena	563
	b) Obligación del propietario de la cosa respecto del retenedor	564
	c) Conexión entre la cosa retenida y el crédito de quien la retiene	564
§ 362.	Caracteres	564
	a) Accesorio	564
	b) Indivisible	565
	c) Opera como una excepción procesal	565
§ 363.	Supuestos en los que se admite	566

§ 364.	Casos en los que no procede	567
§ 365.	Diferentes situaciones de ejercicio	568
	a) Acreedor retentista que ejerce su derecho en un litigio en el que no ha sido demandado ...	568
	b) Acreedor retentista que ejerce su derecho en el juicio donde es parte actora	570
	c) Acreedor retentista que ejerce su derecho en el juicio donde es demandado	570
§ 366.	Relaciones del retenedor	571
	a) Con el objeto retenido	571
	b) Con terceros	571
	1) Sucesores singulares	571
	2) Otros acreedores	572
	a) Esquema de Vélez Sársfield	572
	b) Esquema de la reforma	573
	3) Despojantes	577
§ 367.	Extinción	578

CAPÍTULO XXII

PRIVILEGIOS

§ 368.	Síntesis de sus antecedentes históricos	579
	a) Derecho romano	579
	b) Derecho francés	580
§ 369.	Régimen del Código Civil argentino. Metodología	581
	a) Clasificación de los privilegios	581
	b) Otras notas distintivas entre los privilegios generales y especiales y la incidencia de la ley concursal y la de contrato de trabajo	582
§ 370.	Concepto legal de privilegio	583
§ 371.	Fundamento. Legislador competente	585
§ 372.	Naturaleza jurídica. Caracteres. Asiento y extensión	586
	a) Distintas teorías	586
	b) Caracteres de los privilegios	588
	1) Origen legal	588
	2) Accesoriedad	589
	3) Carácter excepcional	590
	4) Indivisibilidad	590
	c) Asiento y extensión del principio	591

§ 373. Clasificación de los privilegios	592
§ 374. Incidencia de la ley concursal y la de contrato de trabajo en el régimen civil de los privile- gios	594
<i>Bibliografía</i>	597
<i>Índice alfabético</i>	613