

RICARDO JOSÉ PAPAÑO,
CLAUDIO MARCELO KIPER,
GREGORIO ALBERTO DILLON
y JORGE RAÚL CAUSSE

DERECHOS REALES

Tomo III

- PRENDA Y ANTICRESIS.
- USUCAPIÓN.
- ACCIONES REALES.
- PUBLICIDAD REGISTRAL.
- BIEN DE FAMILIA.
- DERECHO DE RETENCIÓN.
- PRIVILEGIOS.
- DERECHOS INTELECTUALES.



EDICIONES *Depalma* BUENOS AIRES

1990

ÍNDICE

CAPÍTULO XXIII

PRENDA Y ANTICRESIS

Parte primera: *Derecho real de prenda*

I. Definición legal y breve comparación con institutos análogos	1
II. Capacidad	2
III. Requisitos	3
A) Convencionalidad	3
B) Accesoriedad	3
C) Especialidad. Desposesión. Garantía de evicción	5
IV. Propiedad del objeto a preñar	8
V. Prenda de cosa ajena	8
VI. Indivisibilidad	9
VII. Forma y estipulaciones prohibidas	10
VIII. Situaciones especiales	11
A) Constitución de prenda por un tercero	11
B) Prendas concurrentes	12
C) Prenda tácita	12
D) Prenda anticrética	13
IX. Relaciones del acreedor con el objeto preñado	13
A) Acción reivindicatoria	13
B) Derecho de retención	14
C) Gastos. Gastos útiles y mejoras	14
D) Accesorios y aumentos	14
E) Uso, conservación y pérdida del objeto pignorado	14
X. Extinción. Efectos	15
XI. Prescripción de la acción restitutiva por el deudor	16
XII. Modificaciones al derecho real de prenda en el Proyecto de Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de la Nación	17

Parte segunda: *Derecho real de anticresis*

I. Definición legal. Generalidades	18
II. Capacidad. Propiedad del inmueble. Legitimación	20
III. Carácter. Requisitos	21
A) Derecho real	21

VIII

ÍNDICE

B) Convencionalidad	22
C) Accesoriedad	22
D) Especialidad	23
IV. Forma y estipulaciones prohibidas	23
V. Situaciones especiales. Anticresis tácita	24
VI. Relaciones del acreedor con el inmueble dado en anticresis ..	25
A) Acciones de turbación y despojo	25
B) Derecho a la percepción de los frutos e imputación de su valor	25
C) Derecho de retención: indivisibilidad. Derecho de restitución	26
D) Derecho a la venta judicial	27
E) Oponibilidad de los derechos del acreedor anticresista ..	27
F) Deberes del acreedor anticresista. Gastos y mejoras: compensación. Cargas: imputación	30
G) Responsabilidades del acreedor anticresista	31
H) Extinción	32
VII. Modificaciones al derecho real de anticresis en el Proyecto de Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de la Nación	32

CAPÍTULO XXIV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

I. Introducción	33
II. Concepto. Fundamentos	34
III. Derecho romano	36
IV. Usucapión y prescripción liberatoria	39
V. Prescripción adquisitiva o usucapión	41
A) Definición	41
B) Elementos	43
1. La posesión	43
a) Primer requisito: el <i>animus</i> . Alcances	43
b) Segundo requisito: posesión pública	43
c) Tercer requisito: posesión pacífica	44
d) Cuarto requisito: posesión continua	45
e) Quinto requisito: posesión ininterrumpida	45
2. El tiempo	45
C) Actos de mera voluntad y simple tolerancia	47
D) Legitimación activa	48
E) Legitimación pasiva	48
F) Cosas susceptibles de usucapión	49
G) El caso de las islas	50
H) Renuncia del derecho	51
VI. Suspensión	52
A) Concepto y efectos	52

B) Menores y demás incapaces	53
C) Matrimonio	53
D) Cosas comprendidas en una sucesión	54
E) Tutores y curadores	55
F) Quiénes pueden invocar la suspensión	56
G) Impedimentos para el ejercicio del derecho	56
VII. Interrupción	57
A) Concepto y efectos	57
B) Interrupción natural	58
C) Interrupción civil	59
1. Por demanda contra el poseedor	59
2. Por compromiso arbitral	62
3. Por reconocimiento que hace el poseedor	64
VIII. Prescripción breve	64
A) Requisitos	64
B) Justo título	66
1. Título putativo	67
2. Error de hecho, y no de derecho	67
3. Título bajo condición	68
C) Buena fe	68
1. Casos de inexistencia de buena fe	69
a) Vicios de forma en el título	69
b) Título nulo	70
c) Título con nulidad relativa	70
IX. Prescripción larga	70
A) Requisitos del art. 4015	71
B) Requisitos del art. 4016	71
C) Problema de derecho transitorio	72
D) Formas de hacer valer la prescripción	74
1. Por vía de excepción	74
2. Por vía de acción. El art. 24 de la ley 14.159	75
a) Carácter del juicio y citación del demandado	77
b) Determinación de la cosa objeto del juicio	78
c) Prueba	78
d) Interés del fisco	79
e) Sólo rige cuando la usucapión se hace valer por acción	79
f) Efectos de la sentencia. Códigos procesales	79
X. La prescripción y los derechos reales de disfrute	80
XI. El Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial	80

CAPÍTULO XXV
ACCIONES REALES

I. Las acciones reales en general	83
A) Concepto	83

B) Enumeración	86
C) Otras acciones	87
D) Método del Código	87
II. La acción de reivindicación	88
A) Definición legal	88
B) Ámbito	38
C) Legitimación activa	91
1) Cesionario	92
2) Comprador a quien no se le ha hecho tradición de la cosa	92
a) Distinciones a establecer	93
b) La cuestión en la jurisprudencia y en la doctrina	93
3) Reivindicación por el heredero	101
4) Reivindicación por el legatario	101
5) Reivindicación por el condómino	102
a) Contra otro condómino	102
b) Contra un tercero	103
D) Legitimación pasiva	106
1) Poseedor	106
2) Tenedor	109
3) Casos especiales	115
E) Objeto	116
1) Necesaria coincidencia con el objeto de la posesión y de los derechos reales	116
2) Objetos reivindicables	118
3) Objetos no reivindicables	118

CAPÍTULO XXVI

ACCIONES REALES

(continuación)

I. Reivindicabilidad inmobiliaria	121
A) Planteo de la cuestión	121
B) Reseña de las doctrinas elaboradas antes de la reforma ..	125
C) Implicancia de la ley 17.711	128
II. El juicio de reivindicación	139
A) Medidas tendientes al aseguramiento de la restitución ..	139
1) Normas del Código Civil	139
2) Normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	140
a) Medidas preliminares	140
b) Medidas precautorias	140
B) La prueba	141
1) Carga de la prueba	142
Distinta situación de los particulares y el Estado ..	143
2) La concepción de Pothier	143

ÍNDICE

XI

3) El sistema de presunciones en el Código Civil	144
a) El demandado no presenta título (arts. 2789 y 2790)	144
a. 1) Concepto de título	144
a. 2) Importancia de la fecha del título	149
b) El demandado también presenta título	154
b. 1) Ambos títulos emanan del mismo autor (art. 2791)	154
b. 2) Los títulos emanan de distintos autores (art. 2792)	155
C) Efectos de la sentencia	155
1. Restitución de la cosa	156
a) Cosas muebles (art. 2793)	156
b) Cosas inmuebles (art. 2794)	156
2. Accesorios	156
3. Gastos y mejoras	156
4. Frutos	158
5. Productos	160
6. Destrucción o deterioro	160
7. Indemnización sustitutiva de la reivindicación	160
8. Compensación	161
9. Indemnización en favor del poseedor	162

CAPÍTULO XXVII

ACCIONES REALES
(conclusión)

I. Acción confesoria	163
A) Concepto	163
B) Ámbito	163
C) Legitimación activa	167
D) Legitimación pasiva	169
E) Prueba	169
F) Efectos	171
II. Acción negatoria	171
A) Concepto	171
B) Ámbito	171
C) Legitimación activa	172
D) Legitimación pasiva	172
E) Prueba	174
F) Efectos	175

CAPÍTULO XXVIII

PUBLICIDAD INMOBILIARIA

I. Concepto de publicidad. Publicidad y derecho registral inmobiliario. Su autonomía. Sistemas de publicidad	177
--	-----

II. Breve noticia histórica sobre la evolución de la publicidad inmobiliaria	181
A) Derecho romano	181
B) Derecho germánico. Nociones breves sobre el sistema alemán	183
1. Procedimiento oficial	186
2. Matriculación de inmuebles	186
3. Contenido del folio real	187
4. Adquisición de la posición registral	188
C) Derecho francés. Breve noticia sobre su sistema de publicidad	190
1. Derecho antiguo	190
2. Derecho intermedio	191
3. Sistema de publicidad en Francia con la sanción del Código Civil	192
4. Las leyes registrales de 1855, de 1935 y de 1955	193
D) Sistema Torrens	194
E) Derecho español	195
III. Los principios registrales	201
IV. Régimen de publicidad inmobiliaria anterior a la sanción del Código Civil argentino	205
V. Régimen imperante en algunas provincias	206
a) Provincia de Buenos Aires	206
b) Provincia de Santa Fe	207
c) Provincia de Entre Ríos	207
d) Provincia de Tucumán	208
VI. Régimen publicitario del Código Civil	208

CAPÍTULO XXIX

PUBLICIDAD INMOBILIARIA

(continuación)

I. Leyes 17.711, 17.801 y 20.089	215
II. Examen de la ley 17.801	221
1. Ámbito de aplicación	221
2. Documentos registrables	223
3. Requisitos de los documentos registrales	227
4. No convalidación	229
5. Matriculación	230
6. Variación de la situación registral. Rogación y desistimiento. Legitimación	232
7. Plazo general de presentación. Retroprioridad. Certificación registral	233
8. Legalidad y calificación	238
9. Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias	251

10. Inscripciones condicionadas. Prioridad. Pactos sobre rango	251
11. Tracto sucesivo y abreviado	254
12. Anotaciones personales	267
13. Rectificación de asientos	263
14. Cancelación, extinción y caducidad de inscripciones o anotaciones	269

CAPÍTULO XXX

BIEN DE FAMILIA. DERECHO DE RETENCIÓN.
PRIVILEGIOS. DERECHOS INTELECTUALES

Parte primera: *Bien de familia*

I. Concepto	271
II. Naturaleza jurídica	272
A) Situación del inmueble	273
B) Situación de los beneficiarios	273
C) Situación del dueño constituyente	273
III. Requisitos que debe reunir el inmueble	277
IV. Requisitos que debe reunir el constituyente	277
V. Forma de constitución	279
VI. Efectos de la afectación	280
A) Inembargabilidad	281
1. Excepciones	282
2. Frutos y productos	283
3. Falta de subrogación real	283
B) Inenajenabilidad	283
C) Imprescriptibilidad	284
VII. Actos de administración	285
VIII. Desafectación	286

Parte segunda: *Derecho de retención*

I. Concepto legal. Naturaleza jurídica	288
II. Requisitos	291
III. Caracteres	291
IV. Relaciones del retenedor	292
A) Con el objeto retenido	292
B) Con terceros	293
1. Sucesores singulares	293
2. Otros acreedores	293
3. Despojantes	296
V. Extinción	297
VI. Modificaciones al derecho de retención en el Proyecto de Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de la Nación	298

Parte tercera: *Privilegios*

I. Síntesis de sus antecedentes históricos	298
A) Derecho romano	298
B) Derecho francés	300
II. Régimen del Código Civil argentino	300
A) Metodología	300
B) Clasificación de los privilegios	301
C) Ámbito de aplicación de las disposiciones del Código Civil	302
III. Concepto legal de privilegio	302
A) Generalidades	302
B) Concepto legal de privilegio y de derecho de retención	303
IV. Naturaleza jurídica	304
V. Fundamento. Asiento del privilegio. Legislador competente	305
VI. Caracteres	307
A) Origen legal	307
B) Accesoriedad	308
C) Carácter excepcional	309
D) Indivisibilidad	310
VII. Los privilegios y la Ley de Concursos	311
VIII. Los privilegios en la ley de contrato de trabajo	312

Parte cuarta: *Derechos intelectuales*

I. Derechos de autor. Derivados de una obra científica, artística o literaria	315
A) Naturaleza jurídica	315
B) Ámbito de aplicación	315
C) Tutela de estos derechos. La inscripción registral	316
D) Titulares del derecho. Plazos. Derecho moral del autor	317
E) Protección civil y penal	318
II. Patentes de invención	320
A) Naturaleza jurídica	320
B) Concepto y caracteres del invento	321
C) Invenciones patentables y no patentables	322
D) La patente de invención	322
E) Los inventos extranjeros. El Convenio de la Unión de París. El Pacto Andino	324
F) La obligación de explotar el invento. Cesión de los derechos. Licencia	326
G) Nulidad y caducidad	327
H) Acción reivindicatoria	327
I) Falsificación	328
III. Marcas y designaciones comerciales	328
A) Concepto de marca. Distintas clases de marcas	328
B) Adquisición del derecho. Signos registrables y no registrables	329

ÍNDICE

XV

C) Registro. Trámite. Oposición	330
D) Confundibilidad de los signos marcarios	331
E) Caducidad por falta de uso. Las llamadas marcas de defensa	332
F) Protección civil y penal	333
G) Extinción. Nulidad	333
IV. Breves nociones sobre modelos y diseños industriales	335