

✓
GUILLERMO A. BORDA

Ex Juez de la Cámara de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal. Ex Ministro de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Profesor emérito de Derecho Civil en la Universidad Católica Argentina y titular en la Facultad de Derecho del Salvador. Ex Director del Instituto de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de Buenos Aires. Ex Profesor titular en la misma Facultad.

MANUAL DE DERECHOS REALES

2ª EDICIÓN
REVISADA Y ACTUALIZADA



EDITORIAL PERROT
BUENOS AIRES

INDICE

CAPITULO I
DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

Pág.

§ 1. Cosas y bienes.	
1. Concepto. — 2. Bienes. — 3. El cuerpo humano. — 4. Clasificación de las cosas: remisión. — 5. Clasificación de los derechos. — 6. Conjunto de cosas	7
§ 2. Derechos patrimoniales.	
7. Clasificación. — 8-9. Derechos reales y personales. — 10. Teoría de la obligación pasivamente universal. — 11. Importancia social y económica de los derechos reales: remisión	10
§ 3. Los derechos reales en nuestro Código Civil.	
12. Su origen legal. — 13. Enumeración. — 14. Derechos reales creados por leyes especiales: prenda con registro, warrants, deventures, hipoteca naval y aeronáutica. — 15. Derechos cuyo carácter está controvertido (derecho del locatario, privilegios, derecho de retención, derechos intelectuales). — 16. Derechos reales suprimidos: política seguida por Vélez Sarsfield. — Enumeración y concepto: derecho de superficie, enfiteusis, rentas y censos, vinculaciones (mayorazgos y capellanías). — 18. Derechos reales suprimidos pero constituidos antes de su vigencia. — 19. Valor de los derechos reales creados por las partes y no regulados por la ley. — 20-21. Obligaciones reales. — 22. Adquisición, transferencia y extinción. — 23. Convalidación. — 24. Clasificación de los derechos reales	14

CAPITULO II
DE LA POSESION EN GENERAL

§ 1. Naturaleza jurídica.	
25. Dificultades del tema	27
A. Elementos de la posesión.	
26. Distintas teorías. — 27. Teoría de Savigny. — 28. Teoría de Thoring. — 29. Teoría de Saleilles. — 30. Análisis crítico: nuestra opinión. — 31. La cuestión en nuestro Código. — 32. ¿La posesión es un hecho o un derecho? — 33. Derechos reales que	

	Pág.
se ejercen mediante la posesión. — 34. Terminología tradicional y moderna	28
§ 2. Fundamento de la protección posesoria.	
35. Distintos fundamentos	36
§ 3. Sujetos de la posesión.	
36. Capacidad. — 37. Personas jurídicas. — 38-40. Posesión tomada por medio de representantes. — 41. Incapacidad del representante o del representado	37
§ 4. Objeto de la posesión.	
42. Cuestión en torno al objeto de la posesión. — 43. La cuestión en nuestro derecho. — 44. Cosas que pueden ser objeto de la posesión. — 45. Cosas determinadas — 46. Cosas futuras. — 47. Reglas sobre el alcance y extensión de la posesión: a) Cosas accesorias; b) Cosas que forman un solo cuerpo; c) Cosas divisibles; d) Cosas integrantes de universalidades de hecho; e) Cosas integrantes de una universalidad de derecho; f) Posesión adquirida conforme con un título. — 48. Exclusividad de la posesión o coposesión	41
§ 5. Distintas clases de posesión.	
49. Criterios de clasificación	46
A. Posesión legítima e ilegítima.	
50. Concepto. — 51. Importancia de esta distinción. — 52. Presunción de legitimidad	46
B. Posesión de buena y mala fe.	
53. Concepto. — 54. La cuestión del título putativo. — 55. Tiempo en que debe existir la buena fe. — 56. Coposesión. — 57. Corporaciones y sociedades. — 58. Caso de representación. — 59-60. Importancia de esta distinción	49
C. Posesión viciosa.	
61. Concepto	55
1. <i>Inmuebles.</i>	
62. Vicios enumerados. — 63. a) Violencia. — 64. b) Clandestinidad. — 65. c) Abuso de confianza	55
2. <i>Muebles.</i>	
66. Vicios enumerados: a) Hurto; b) Estelionato; c) Abuso de confianza	57
3. <i>Efectos legales.</i>	
67. Consecuencias prácticas de la posesión viciosa	58
§ 6. Intervención del título.	
68. El problema	59

CAPITULO III
ADQUISICION, CONSERVACION Y PERDIDA DE LA
POSESION

I
ADQUISICION DE LA POSESION

69. Conceptos generales	61
§ 1. Distintos modos de adquisición.	
70. Enumeración y clasificación	62
A. Ocupación.	
71. Concepto y condiciones	62
B. Usurpación.	
72. Concepto	63
C. Tradición.	
1. <i>De la tradición en general.</i>	
73. Concepto y naturaleza. — 74. Importancia jurídica. — 75. Capacidad. — 76. Tradición y publicidad. — 77-78. Forma de la tradición	64
2. <i>Tradición de inmuebles.</i>	
79. Modo de adquirir la posesión. — 80. Posesión vacua. — 81-82. Actos posesorios. — 83. Actos de simple tolerancia	67
3. <i>Tradición de muebles.</i>	
84. Principio general. — 85. Casos especiales: a) Tradición por entrega de llaves. — 86. b) Tradición de muebles entre ausentes. 87-88. c) Cosas muebles no presentes: la tradición en el Código de Comercio. — 89. d) Rentas nacionales y provinciales. — 90. e) Acciones. — 91. f) Instrumentos de créditos. — 92. g) Cosas pendientes de individualización. — 93. h) Cosas futuras	70
4. <i>Tradición brevi manu.</i>	
94-95. Concepto y régimen legal	75
5. <i>Constituto posesorio.</i>	
96. Concepto. — 97. La cuestión en nuestro Código Civil	76

II
CONSERVACION Y PERDIDA DE LA POSESION

§ 1. Conservación de la posesión.	
98. El problema desde el punto de vista conceptual. — 99. Régimen legal: a) Modos de conservar la posesión. — 100. b) Cosas perdidas. — 101. c) Conservación por representante	77
§ 2. Pérdida de la posesión.	
101 bis. Concepto general. — 101 ter. Disposiciones legales: a) Cosas extinguidas; b) Cosas colocadas fuera de comercio; c) Tra-	

	<i>Pág.</i>
dición; d) Imposibilidad de ejercer actos posesorios; e) Abandono; f) Hecho de un tercero; g) Intervención del título	81
 CAPITULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES EMERGENTES DE LA POSESION 	
102. Aclaración previa	83
§ 1. Influencia en la adquisición del dominio.	
103. Concepto y remisión	83
§ 2. De las obligaciones y derechos en general.	
A. Cargas de la posesión.	
104. Enumeración legal	84
B. Derechos inherentes a la posesión.	
105. Disposiciones legales	85
§ 3. Posesión de buena fe.	
A. Precio pagado por la cosa.	
106-107. El art. 2422	85
B. Frutos y productos.	
108. Principio general en materia de frutos. — 109. Cuándo se reputan percibidos los frutos. — 110. Momento en que debe existir la buena fe. — 111. Frutos pendientes. — 112. Productos ..	87
C. Gastos y mejoras.	
113. Gastos y mejoras necesarias. — 114. Mejoras útiles. — 115. Mejoras voluntarias. — 116. Gastos de simple conservación. — 117. Valuación de gastos y mejoras. — 118. Derecho de retención. — 119. Compensación	89
D. Destrucción o deterioro de la cosa.	
120. Régimen legal	92
E. Cuándo cesa la buena fe.	
121-122. La solución legal	93
F. Adquisición de muebles	
123. El principio. — 124. Condiciones de aplicación: a) Posesión en sentido propio; b) Buena fe; c) Título oneroso. — 125. Cosas excluidas de la regla del art. 2412	94
§ 4. Posesión de mala fe.	
A. Precio pagado por la cosa.	
126. Régimen legal	97
B. Frutos y productos.	
127. Frutos. — 127 bis. Productos	98

C. Mejoras.

128. Gastos y mejoras necesarias. — 129. Mejoras útiles. — 130. Mejoras voluntarias. — 131. Ruina o deterioro de la cosa. — 132. Enajenación de la cosa por el poseedor de mala fe 98

Pág.

CAPITULO V

PROTECCION DE LA POSESION

§ 1. Defensa extrajudicial de la posesión.
133. Principio. — 134. Condiciones de ejercicio de este derecho . . 103

§ 2. De las acciones posesorias en general.
A. Acciones posesorias e interdictos; su relación.
135. El problema en el Código Civil. — 136. El Código Procesal. — 137. El problema en la Reforma de 1968 105
B. Fundamento de la protección posesoria.
138. Remisión 108
C. Naturaleza jurídica.
139. ¿Son acciones reales o personales? — 140. Objeto. — 141. Cosas cuya posesión da lugar a estas acciones. — 142-143. Quiénes pueden entablarlas: supresión de los requisitos de anualidad y falta de vicios. — 144. Contra quién se da la acción. — 145. ¿Proceden contra resoluciones administrativas? — 146. ¿Proceden contra actos judiciales? — 147. Juez competente. — 148. Procedimiento. — 149. Prueba de la posesión; casos de duda. — 150. Prescripción. — 151-153. Relación entre los interdictos, las acciones posesorias y la petitoria 108

§ 3. Acción e interdicto de mantener la posesión.
154. Unificación de estas defensas posesorias. — 155. Concepto de turbación 115

§ 4. Acción e interdicto de obra nueva.
156. Aclaración previa. — 157. Concepto. — 158. Requisitos legales. — 159. Quiénes tienen la acción y contra quiénes 118

§ 5. Acción de despojo e interdicto de recobrar la posesión.
160. Las acciones de recobrar la posesión en el Código Civil. — 161-162. Concepto de despojo. — 163. El art. 2490 y su reforma. — 164. Quiénes tienen la acción y contra quiénes. — 165. Extremos que deben probarse. — 166. Alcance de la condena . . 120

§ 6. Interdicto de adquirir.
167. Concepto y campo de aplicación. — 168. Procedimiento . . 124

CAPITULO VI

L A T E N E N C I A

§ 1. Conceptos generales.

169. Concepto. — 170. Tendencia moderna a disminuir el interés jurídico de la distinción entre posesión y tenencia. — 171.

	<i>Pág.</i>
Poseedor mediato e inmediato. — 172. Los servidores de la posesión. — 173. Enumeración legal de casos de tenencia. — 174. Derechos de los concesionarios y permisionarios de uso de bienes públicos	127
§ 2. Efectos de la tenencia.	
A. Derechos y obligaciones del tenedor.	
175. Principio general. — 176. Obligación de conservar la cosa. — 177. Obligación de restituir. — 178. Mejoras. — 179. Restitución de la cosa y terceros que la pretenden. — 180. Caso de demanda por un tercero. — 181. Responsabilidad por los daños ocasionados por la cosa. — 182-183. Relaciones de vecindad . .	132
§ 3. Defensa de la tenencia.	
184. Defensa de hecho. — 185. Acciones e interdictos posesorios	135

CAPITULO VII

D O M I N I O

§ 1. Conceptos generales.	
186. Propiedad y dominio. — 187. Dominio del Estado: público, privado, eminente. — 188. Los derechos reales y la cuestión social. — 189. La solución capitalista liberal. — 190. La solución marxista. — 191. Hacia una superación del capitalismo liberal y del marxismo: la doctrina social de la Iglesia. — 192-193. Concepto del derecho de propiedad en el Código Civil y en la ley 17.711. — 194-195. Caracteres. — 196. ¿Importa obligaciones el dominio?	137
§ 2. Contenido.	
196. Derechos inherentes al dominio. — 197. Restricciones a las potestades del dueño	149
§ 3. Extensión del dominio.	
198. Principio. — 199. Espacio aéreo. — 200. Subsuelo. — 201. Accesorios, frutos, productos	151
§ 4. Garantías.	
202. Protección constitucional. — 203. Protección frente a particulares. — 204. Protección frente al Estado	155
§ 5. Dominio imperfecto.	
205. Concepto y distintos casos	156
A. Dominio fiduciario.	
206. Concepto; distinción con el acto simulado. — 207. Interés práctico. — 208. Régimen legal	157
B. Dominio revocable.	
209. Concepto. — 210. Cómo se opera la revocación: a) Por voluntad del transmitente; b) Por cláusula legal unida a una declaración de voluntad; c) Por el cumplimiento del mero hecho previsto en el contrato. — 211. Efectos de la revocación. — 212.	

a) Revocación con efecto retroactivo. — 213. b) Revocación sin efecto retroactivo	Pág. 159
C. Dominio desmembrado.	
214. Concepto y remisión	163

CAPITULO VIII

ADQUISICION Y PERDIDA DEL DOMINIO

§ 1. Conceptos generales.	
215. Enumeración legal. — 216. Clasificación: a) Originarios y derivados; b) Onerosos y gratuitos; c) Transmisión a título singular o universal. — 217. Título y modo	165
§ 2. Apropriación.	
218. Concepto. — 219-220. Cosas a las que se aplica. — 221. Cosas excluidas. — 222. Distintos casos de apropiación	167
A. Caza.	
223. Concepto. — 224. Animales a los que se aplica. — 225. Lugares donde puede cazarse. — 226. Enjambre de abejas	170
B. Pesca.	
227. Importancia. — 228. Apropriación. — 229-230. Lugares de pesca	172
C. Tesoro.	
231-232. Concepto de tesoro. — 233. Descubridor. — 234. Naturaleza de la adquisición. — 235. Dónde pueden buscarse tesoros. — 236-237. Derechos del descubridor y del propietario	173
D. Régimen de las cosas perdidas.	
238. Ubicación metodológica. — 239. Derechos y deberes del hallador. — 240. Procedimiento. — 241. Sanciones por falta de entrega de la cosa	177
§ 3. Especificación.	
242. Concepto. — 243-244. Propiedad de la cosa nueva. — 245. Limitado interés práctico	179
§ 4. Adesión.	
246. Concepto	182
A. Aluvión.	
247. Concepto y distintos casos. — 248. Condiciones de la adquisición del dominio. — 249. Aluvión formado como consecuencia de trabajos realizados por los ribereños. — 250. Aluvión formado a lo largo de varias heredades	182
B. Avulsión.	
251. Concepto. — 252. Cosas no susceptibles de adherencia natural	184
C. Emigración de animales.	
253. Régimen legal	185

	Pág.
D. Edificación, siembra y plantación.	
254. El problema. — 255. Siembra, plantación o edificación en terreno propio con semillas o materiales ajenos. — 256. Edificación, siembra o plantación de buena fe en terreno ajeno con materiales, semillas o plantas propios. — 257. Edificación, siembra o plantación de mala fe en terreno ajeno con materiales, semillas propios. — 258. Mala fe de ambas partes. — 259. Edificación en terreno propio con invasión del ajeno. — 260. Empleo de materiales ajenos en fundos también ajenos	186
E. Adjudicación, mezcla y confusión.	
261. Concepto. — 262-263. Adjudicación. — 264. Mezcla y confusión	190
§ 5. Transmisión voluntaria del dominio: tradición y registro.	
265. Diversos sistemas de transmisión de un derecho real. — 266. El sistema del Código Civil y las reformas posteriores: a) Inmuebles; b) Muebles en general; c) Aeronaves; d) Automotores; e) Semovientes. — 267. Condiciones de la tradición. — 268. a) Propiedad de la cosa. — 269. b) Capacidad de las partes. — 270. c) Título suficiente para transmitir la propiedad	192
§ 6. Percepción de frutos.	
271. Ideas generales y remisión	198
§ 7. Sucesión mortis causa.	
272. Remisión	198
§ 8. Prescripción adquisitiva.	
273. Concepto y fundamento. — 274. Quiénes pueden prescribir y contra quiénes. — 275. Caracteres que debe tener la posesión hábil para usucapir. — 276. Prueba de la posesión	199
A. Prescripción de inmuebles.	
277. Las dos clases de prescripción	203
1. <i>Prescripción por diez años.</i>	
278. Requisitos: a) Justo título. — 279. b) Buena fe. — 280. Sucesión de la posesión. — 281. Plazo de prescripción	203
2. <i>Usucapión de veinte años.</i>	
282. Plazos y condiciones. — 283. Interversión del título. — 284. Acción declarativa de la usucapión. — 285. a) Carácter contencioso del juicio. — 286. b) Juez competente. — 287. c) Recaudos que hay que acompañar con la demanda. — 288. d) Prueba. — 289. e) Efectos de la sentencia. — 290. f) Ámbito de aplicación de estas normas	206
B. Prescripción de muebles.	
291. El art. 4016 bis	210
C. Suspensión de la prescripción.	
292. Concepto y efectos. — 293. Causas legales. — 294. Suspensión entre cónyuges. — 295. Suspensión entre el incapaz y su representante necesario. — 296. Suspensión en caso de aceptación beneficiaria. — 297. Supresión de la suspensión en favor de los incapaces. — 298. Dispensa de la prescripción corrida: imposibilidad de obrar. — 299. a) Naturaleza. — 300. b) Casos en que	

	<i>Pág.</i>
procede la dispensa. — 301. c) Momento en que debe hacerse valer la acción	210
D. Interrupción de la prescripción.	
302. Concepto. — 303. Causas de interrupción. — 304. a) Interrupción natural. — 305. b) Demanda contra el poseedor. — 306. c) Compromiso arbitral. — 307. d) Reconocimiento del derecho del dueño. — 308. Efectos de la interrupción de la usucapión ..	214

II

EXTINCIÓN DEL DOMINIO

309. Extinción absoluta y relativa	217
A. Extinción absoluta.	
310. Distintos casos	217
B. Pérdida relativa de la propiedad.	
311. Distintos modos	218

CAPITULO IX

E X P R O P I A C I O N

§ 1. Conceptos generales.	
312. Concepto. — 313. Naturaleza	221
§ 2. Sujetos.	
314. El expropiante. — 315. El expropiado	222
§ 3. Bienes que pueden expropiarse.	
316. Principio general. — 317. Bienes no indispensables a la obra pública. — 318. Sobrantes inaprovechables	222
§ 4. Condiciones de la expropiación.	
319. Enumeración	223
A. Utilidad pública.	
320. Concepto	224
B. Calificación por ley.	
321.-330. Atribución del Poder Legislativo	225
C. Indemnización previa.	
331. Condiciones que debe reunir	225
1. <i>Indemnización justa.</i>	
332. Rubros comprendidos en la indemnización: a) Valor del bien; b) Consecuencias directas e inmediatas. — 333. Rubros no comprendidos en la indemnización. — 334. Cosas muebles. — 335. Integralidad de la indemnización. — 336. a) Momento en que se fija la indemnización: la desvalorización monetaria. — 337. b) Impuesto al mayor valor. — 338. Locatario del expropiado . . .	226
2. <i>Indemnización previa.</i>	
339. El principio constitucional	228

	<i>Pág.</i>
§ 5. Procedimiento.	
A. Expropiación por avenimiento	
340. Normas legales	229
B. Expropiación judicial	
341. Normas procesales: a) juez competente; b) trámite del juicio; c) entrega de la posesión; d) tasación; e) costas; f) desistimiento. — 342. Prescripción de la acción por cobro de la indemnización. — 343. Cómo se opera la transferencia del dominio	230
§ 6. Expropiación indirecta o irregular.	
344. Concepto. — 345. Requisitos: a) declaración de utilidad pública; b) Cercenamiento del derecho del propietario. — 346. Caso de que el Estado no activa los procedimientos. — 347. Procedimiento. — 348. Prescripción de la acción	234
§ 7. Abandono de la expropiación.	
349. Norma legal. — 350. Obras o planes de ejecución diferida	237
§ 8. Retrocesión.	
351. Concepto. — 352. Requisitos. — 353. Procedimiento: a) Trámite previo; b) Juez competente; c) Procedimiento. — 353. I. Sujetos activo y pasivo. — 353. II. Efectos. — 353. III. Prescripción	238
§ 9. Ocupación temporánea.	
353. IV. Concepto. — 353. V. Ocupación temporánea normal. — 353. VI. Ocupación temporánea anormal. — 353. VI. No se requiere reclamación administrativa previa. — 353. VIII. Prescripción. — 353. IX. Derechos de terceros	242

CAPITULO X

RESTRICCIONES Y LIMITES DEL DOMINIO

354. Concepto. — 355. Observación metodológica	247
§ 1. Restricciones en interés público.	
356. Restricciones del derecho administrativo. — 357. Cláusulas de no enajenar. — 358. Constitución de derechos reales. — 358 bis. El camino de sirga. — 358 ter. a) Naturaleza jurídica. — 359. b) Derechos del propietario y del Estado. — 360. c) Ríos y canales a los que se aplica. — 361. Restricciones impuestas por el Código aeronáutico	248
§ 2. Restricciones en interés de los vecinos.	
A. Molestias ocasionadas a los vecinos.	
361. La reforma del art. 2618. — 362. Molestias intolerables. — 363. Facultades judiciales. — 364. Quiénes tienen la acción y contra quiénes. — 365. Supuesto del art. 2625	252
B. Obras y trabajos que pueden perjudicar al vecino.	
366. Norma legal	256
C. Falta de conservación de los edificios.	
367. Responsabilidad legal. — 368. Acción de daño temido	256
D. Instalaciones inmediatas a paredes medianeras o divisorias.	
369. Reglamentación legal	258

	Pág.
E. Utilización de paredes medianeras o divisorias.	
370. Disposiciones legales y remisión	259
F. Árboles, ramas y raíces.	
371. — Plantación de árboles y arbustos: distancias que deben observarse. — 372-373. ¿Es absoluta la prohibición del art. 2628? — 374. Ramas y raíces	259
G. Goteras de techos y desagües.	
375. Goteras de techos. — 376. Aguas pluviales. — 377. Aguas de pozos o servidas	262
H. Aguas que descienden naturalmente a los fundos inferiores.	
378. Obligaciones de los fundos inferiores. — 379. Arenas y piedras. — 380. Prohibición de agravar la situación del terreno inferior. 381. Obras en los terrenos inferiores	263
I. Luces y vistas.	
381 bis. Concepto. — 382. Paredes medianeras. — 383. Paredes no medianeras: a) Luces; b) Vistas	265
J. Restricción a la facultad de dividir las cosas.	
384. Norma legal	266

CAPITULO XI

PROPIEDAD DE LAS AGUAS

385. Importancia del tema. — 386. Aguas públicas y privadas; límites de nuestro estudio. — 387. Configuración jurídica del agua	269
§ 1. Aguas pluviales.	
388. Naturaleza jurídica. — 389. Uso de las aguas caídas en terrenos privados	270
§ 2. Ríos y arroyos.	
390. Ríos y arroyos del dominio público y del dominio privado. — 391. Uso y goce de las aguas privadas. — 392. Uso de las aguas del dominio público: a) Consumo; b) Navegación; c) Pesca; d) Riego, represas, utilización industrial, energía hidráulica. — 393. Cauces abandonados	272
§ 3. Lagos.	
394.-395. Propiedad de los lagos. — 396. Derechos de los particulares sobre los lagos. — 397. Su régimen en el Código Civil y en la ley 17.711. — 398. Uso por el propietario de la superficie	275
§ 4. Otras aguas de interés general.	
399. Norma legal	277

CAPITULO XII

C O N D O M I N I O

§ 1. Nociones generales.	
400. Comunidad y condominio. — 401. Antecedentes históricos. — 402-404. Naturaleza jurídica del condominio. — 405. Comparación con otras instituciones jurídicas: a) Con la sociedad; b) Con la indivisión hereditaria; c) Con la comunidad conyugal. — d) Con la propiedad horizontal; e) Con las servidumbres. — 406. Distintas clases de condominio	281

	Pág.
§ 2. Constitución.	
407. Fuentes del condominio. — 408. Forma y prueba	287
§ 3. Condominio normal o sin indivisión forzosa.	
A. Facultades de los condóminos.	
409. Idea general	289
1. <i>Facultades sobre la parte indivisa.</i>	
410. Principio general y aplicaciones	289
2. <i>Facultades sobre toda la cosa.</i>	
411. Derecho de uso y goce. — 412. Frutos y productos. — 413. Actos materiales de disposición. — 414. Actos jurídicos de disposición o administración	291
3. <i>Derechos de los acreedores de los condóminos.</i>	
415. Regla legal	293
4. <i>Abandono de la parte indivisa.</i>	
416. Efectos	294
B. Obligaciones y responsabilidad de los condóminos.	
417. Contribución a los gastos de conservación o reparación de la cosa. — 418. Deudas contraídas en provecho de la comunidad. — 419. a) Obligaciones personales. — 420. b) Cargas reales. — 421. Insolvencia de uno de los copropietarios	294
C. Administración de la cosa común.	
422. El principio de la mayoría. — 423. Deliberaciones y decisiones. — 424. Cómo se computa la mayoría. — 425. Caso de empate. — 426. Condición legal del administrador. — 427. Remoción del administrador. — 428-429. Arrendamiento de la cosa. 430. Frutos. — 431. Dudas sobre el valor de la parte de cada condómino	297
D. Conclusión del condominio.	
1. <i>Causas generales de extinción.</i>	
432. Aplicación de los principios generales	301
2. <i>Causa peculiar: división de la cosa común.</i>	
433. Concepto. — 434. Naturaleza de la acción de partición. — 435-437. Efecto declarativo de la división. — 438. Supresión de la licitación. — 439. Aplicación de las normas del derecho sucesorio. — 440. El principio de la división en especie y sus limitaciones	302
§ 4. Condominio con indivisión forzada.	
441. Causas de indivisión. — 442-443. Indivisión surgida de la voluntad de los condóminos o del testador. — 444. Indivisiones legales: enunciación	307
A. Accesorios indispensables.	
445. Concepto. — 446. Derechos de los condóminos. — 447. Obligaciones de los condóminos	309

	Pág.
B. División nociva.	
448. Supuesto legal	310
C. Sepulcros.	
449-451. Naturaleza jurídica. 452. Prescripción adquisitiva. — 453. Indivisibilidad de los sepulcros. — 454. Inembargabilidad	311
D. Bien de familia.	
455. Fundamento. — 456. Requisitos para la constitución del bien de familia. — 457. Efectos. — 458. Desafectación	315
E. Vivienda donde estaba constituido el hogar conyugal. — 459. Noción y remisión	318
F. Muros, cercos y fosos.	
460. Nociones generales.	319
G. Muro medianero.	
1. <i>Derecho de asentar la pared en terreno vecino.</i>	
461. Norma legal y naturaleza jurídica	319
2. <i>Propiedad del muro medianero.</i>	
462. Distintos supuestos. — 463. Pago del precio de la pared. — 464. Legitimación activa y pasiva para el cobro de la medianería. — 465. Prescripción de la acción por cobro de la medianería	320
3. <i>Prueba de la medianería.</i>	
466. Presunciones legales. — 467. Instrumentos invocados para combatir la medianería. — 468-469. Conflicto entre el título y los signos	324
4. <i>Obligaciones y cargas de la medianería.</i>	
470. Pago del precio. — 471. Utilización parcial de la medianería. — 472. Contribución a los gastos de reparación o reconstrucción. — 473. Facultad de abandono. — 474. Efectos del abandono. — 475. Readquisición de la pared abandonada	325
5. <i>Derechos de los condóminos.</i>	
476. Derecho a adquirir la medianería. — 477-480. Derecho de alzar la pared medianera. — 481. Derecho de servirse del muro medianero. — 482. Igualdad de derechos. — 483. Limitaciones al derecho de los medianeros	328
6. <i>Cerramiento forzoso.</i>	
484. El art. 2726	332
H. Medianería en la campaña.	
485. Principio general. — 486. Prueba de la medianería. — 487. Derechos y obligaciones surgidos de la medianería	333
I. Condominio de árboles.	
488. Disposiciones legales	334

	Pág.
§ 5. Condominio por confusión de límites.	
A. Nociones generales.	
489. Concepto	335
B. La acción de deslinde.	
490. Naturaleza. — 491. Distinción con la reivindicatoria. — 492. Inmuebles a los que se aplica la acción de deslinde. — 493. Legitimación activa. — 494. Legitimación pasiva. — 495. Deslinde extrajudicial. — 496. Deslinde judicial: a) Prueba; b) Caso de duda; c) Mensura. — 497. Costos del deslinde. — 498. Efectos: reglas generales	335

CAPITULO XIII PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 1. Nociones generales.	
499. Breve noticia histórica. — 500. Importancia actual. — 501. Naturaleza jurídica. — 502. Denominación.	341
§ 2. Derechos y obligaciones de los propietarios.	
A. Objeto de la propiedad.	
503. El edificio: partes propias y comunes. — 504. a) Partes propias. — 505-506. b) Partes comunes	345
B. Derechos y obligaciones sobre las partes propias.	
507. Principio general. — 508. Restricciones al dominio. — 509. a) Destino de las unidades. — 510. b) Ventanas. — 511. c) Animales domésticos. — 512. d) Modificación de las unidades. — 513. e) Actos contrarios a la normal convivencia. — 514. Locatarios. — 515. Obligaciones	347
C. Derechos y obligaciones sobre las partes comunes.	
516. Principio general. 517. Problemas suscitados por la utilización de las partes comunes; jurisprudencia: a) Alteración de la fachada; b) Letreros; c) Patios; d) Azoteas y terrazas. — 518. Partes comunes de uso exclusivo	350
D. Acciones para hacer respetar las restricciones al dominio.	
519. Quién tiene la acción. — 520. Procedimiento.	352
E. Cargas comunes.	
521. Noción general	352
1. <i>Expensas de administración.</i>	
522. Concepto. — 523. Servicios no prestados; jurisprudencia. — 524. Forma de obtener la liberación del pago de los servicios no prestados	353
2. <i>Expensas de reparación y conservación.</i>	
525. Proporción en que se pagan. — 526. Quién debe realizar la reparación: a) Reparaciones no urgentes; b) Reparaciones necesarias y urgentes	354

Pág.

3. <i>Innovaciones y mejoras.</i>	
527. Mayorías requeridas	354
4. <i>Otros gastos comunes.</i>	
528. Enumeración: a) Seguro; b) Gastos de reconstrucción; c) Hipoteca del terreno; d) Gastos derivados de los daños causados a las cosas comunes	355
5. <i>Cobro de las expensas comunes.</i>	
529. Legitimación activa y pasiva. — 530. a) Las expensas han sido hechas por el consorcio. — 531. b) Gastos hechos por uno de los propietarios. — 532. Procedimiento. — 533. Privilegio. — 534. Colisión con el privilegio del acreedor hipotecario. — 535. Las expensas comunes y el bien de familia	356
§ 3. Constitución del consorcio.	
A. Proceso previo.	
536. El problema: ley 19.724	359
1. <i>Afectación del edificio.</i>	
537. Obligación de someterse al régimen de afectación. — 538. Efectos de la afectación. — 539. Publicidad de la afectación. — 540. Retracción. — 541. Desafectación	360
2. <i>Contratos de venta de unidades.</i>	
542. Forma de la redacción. — 543. Cláusulas de reajuste. — 544. Señas o anticipos. — 545. Registro de los contratos. — 546. Cesión del contrato. — 547. Rescisión o resolución del contrato . .	363
3. <i>Hipoteca del inmueble afectado.</i>	
548. Obligaciones respecto del acreedor hipotecario. — 549. Constitución de hipoteca no prevista en el contrato.	365
4. <i>Ejecución judicial del edificio.</i>	
550. Distintas hipótesis: a) Ejecución por acreedores hipotecarios; b) Ejecución por acreedores quirografarios	366
5. <i>Administrador provisorio.</i>	
551. Cuándo procede su designación. — 552. Aplicación provisorio del reglamento de copropiedad	367
6. <i>Intervención judicial.</i>	
553. Cuándo procede	368
7. <i>Obras por administración.</i>	
554. El administrador. — 555. Funciones. — 556. Rescisión del contrato por culpa del constructor	368
8. <i>Paralización de la obra.</i>	
557. Derecho de adjudicación	369

	Pág.
9. <i>Autoridad de aplicación.</i>	
558. Ley 20.276	369
B. Constitución definitiva.	
1. <i>El reglamento de copropiedad y administración.</i>	
559. Forma. — 560. Naturaleza jurídica del reglamento. — 561. Contenido del reglamento. — 562. Cláusulas inválidas. — 563. Reforma del reglamento: a) Forma: consecuencias de la falta de inscripción en el Registro; b) Mayorías necesarias; c) Cláusulas de irrevocabilidad; d) Reforma por la justicia	370
2. <i>El consorcio de propietarios.</i>	
564. Naturaleza jurídica. — 565. Quiénes lo integran. — 566. Domicilio. — 567. Legitimación activa. — 568. Legitimación pasiva. — 569. Responsabilidad de los propietarios por las deudas del consorcio	375
C. Administración.	
1. — <i>El administrador.</i>	
570. Designación. — 571. Funciones: a) Funciones administrativas; b) Representación administrativa; c) Representación judicial. — 572. Remoción. — 573. Designación judicial. — 574. Remuneración. — 575. Consejo de administración	377
2. <i>La asamblea.</i>	
576. Noción y funciones. — 577. Convocatoria. — 578. Imposibilidad de lograr la mayoría requerida. — 579. Quorum, cómputo de votos. — 580. Mayorías requeridas. — 581. Contralor judicial	380
§ 4. Extinción de la propiedad horizontal.	
582. Causales. — 583. Ruina o destrucción del edificio. — 584. Vetustez del edificio	383

CAPITULO XIV

USUFRUCTO, USO Y HABITACION

§ 1. De las servidumbres en general.	
585. Concepto y evolución histórica. — 586. Clasificación. — 587. Caracteres generales de las servidumbres. — 588. ¿Es el usufructo una servidumbre?	385
§ 2. Concepto de usufructo.	
589. Definición. — 590. Caracteres. — 591. Distinción con otros derechos: a) con la propiedad; b) con la locación. — 592-593. Cuasi usufructo. 594. Usufructo universal o particular	388
§ 3. Constitución del usufructo.	
A. Modos de constitución.	
595-596. Diversos modos. — 597. a) Contrato. — 598. b) Testamento. — 599. c) Ley. — 600. d) Prescripción	392

	<i>Pág.</i>
B. Capacidad.	
601. Capacidad para constituir el usufructo. — 602. Capacidad para adquirir el usufructo. — 603. Legitimación	394
C. Objeto.	
604. Bienes que pueden ser objeto de usufructo. — 605. Bienes excluidos del usufructo	395
D. Forma de constitución.	
606. Distintos casos	396
§ 4. Modalidades del usufructo	
607. Condición, plazo, cargo. — 608-609. Usufructo constituido en favor de varias personas	397
§ 5. Derechos y obligaciones del usufructuario.	
A. Derechos.	
610. Enumeración	399
1. <i>Uso y goce de la cosa.</i>	
611-612. Principio general. — 613. Posesión y disfrute. — 614-617. Cuestiones relativas a los frutos. — 618-620. Minas y canteras. — 621. Arboles y montes. — 622. Accessión y aluvión. — 623. Tesoros. — 624. Mejoras. — 625. Cosas que se gastan y deterioran lentamente	399
2. <i>Facultades propiamente jurídicas</i>	
626-627. Poderes de administración. — 628-631. Facultades de disposición. — 632. Embargo del usufructo por los acreedores	406
3. <i>Acciones que puede ejercer.</i>	
633. Principio general. — 634. Efecto de la sentencia. — 635. Defensa extrajudicial	408
B. Obligaciones.	
1. <i>Obligaciones anteriores al momento de entrar en posesión de los bienes.</i>	
635. Enumeración. — 636. Inventario: a) Forma del inventario; b) Gastos; c) Sanción por falta de inventario; d) Dispensa del inventario. — 637. Fianzas. — 638. a) Clases de fianzas. — 639-641. b) Retardo o imposibilidad de prestar fianzas. — 642-644. Dispensa de la fianza	409
2. <i>Obligaciones posteriores al momento de entrar en posesión de la cosa.</i>	
645. Obligación de gozar la cosa conforme con su destino. — 646. Obligación de guarda y conservación de la cosa. — 647. Obligación de hacer reparaciones. — 648. a) Criterio de distinción. — 649. b) Momento en que surge la obligación de hacer reparaciones. — 650. c) Mejoras a cargo del nudo propietario. — 651. d) Obligaciones a cargo del usufructuario. — 652-653. Impuestos y contribuciones. — 654. Cargas de la propiedad. — 655. Pensiones alimenticias, rentas, sueldos, réditos. — 656. a) Usufructo universal. — 657. b) Usufructo particular. — 658. Gastos	

	Pág.
judiciales. — 659. Restitución de la cosa. — 660-661. Usufructo de animales. — 662-664. Usufructo de créditos. — 665-667. Usufructo de un fondo de comercio.	415
§ 6. Derechos y obligaciones del nudo propietario.	
668-669. Derechos. — 670. Obligaciones. — 671. a) Obligación de entrega. — 672. b) Obligación de no cambiar el estado de la cosa. — 673. Garantía de evicción	427
§ 7. Extinción del usufructo.	
A. Causales.	
674. Enumeración. — 675. Nulidad. — 676. Revocación del usufructo. — 677. Resolución de los derechos del constituyente. — 678. Cumplimiento de la condición resolutoria. — 679-680. Expiración del término y muerte del usufructuario. — 681. No uso y usucapión. — 682. Consolidación. — 683. Enajenación o renuncia. — 684-686. Pérdida o deterioro de la cosa	429
B. Efectos de la extinción.	
687. Principio general. — 688. Efectos respecto de terceros	436
§ 8. Uso y habitación.	
689-690. Concepto y caracteres. — 691. Importancia práctica. — 692. Constitución	437
A. Capacidad.	
693. Quiénes pueden ser usuarios o habitantes	439
B. Objeto.	
694. Bienes susceptibles del derecho de uso	440
C. Derechos del usuario o habitador.	
695. Posesión. — 696. Uso y goce. — 697-698. Derecho a los frutos. — 699. Facultades jurídicas. — 700. Embargo del derecho de uso por los acreedores. — 701. Acciones de que goza el usuario o habitador	441
D. Obligaciones del usuario o habitador.	
702. Obligación de prestar fianza y practicar inventario. — 703. Uso de la cosa. — 704. Conservación, reparaciones, contribuciones	444
E. Extinción del uso y la habitación.	
705. Remisión	445

CAPITULO XV

SERVIDUMBRES REALES

§ 1. Nociones generales.

706. Concepto. — 707. Caracteres. — 708-709. Indivisibilidad de las servidumbres. — 710. Distinción con las restricciones y límites del dominio. — 711. Clasificación de las servidumbres: a) Continuas o discontinuas. — 712. b) Servidumbres aparentes o no aparentes. — 713. c) Servidumbres afirmativas o negativas.

	Pág.
— 714. d) Servidumbres voluntarias o coactivas. — 715. Servidumbres activas	447
§ 2. Constitución de las servidumbres.	
A. Modos de constitución.	
716. Enumeración. — 717. Constitución por contrato. — 718. Forma y prueba. — 719-720. Constitución por destino de padre de familia. — 721. Servidumbre que revive. — 722-723. Constitución por usucapión. — 724. Constitución por ley	454
B. Personas que pueden establecer o adquirir servidumbres.	
725-726. Capacidad. — 727. Legitimación para establecer servidumbres: a) Propietario de la heredad sirviente; b) Copropietarios; c) Usufructuario. — 728. Legitimación para adquirir servidumbres: a) Propietario; b) Copropietario; c) Usufructuario, usuario y acreedor anticresista	459
C. Cosas sobre las que pueden constituirse servidumbres.	
728. Regla legal	465
D. Modalidades de las servidumbres.	
729. Condición, plazo, cargo	465
§ 3. Derechos del propietario del fondo dominante.	
A. Extensión y ejercicio de las servidumbres.	
730. Principio. — 731. Caso de duda. — 732. Servidumbres accesorias	466
B. División de la heredad dominante o la sirviente.	
733-734. Principio y aplicaciones	468
C. Defensa de las servidumbres.	
735. Principio general. — 736. Acciones reales. — 737. Acciones posesorias. — 738. Caso de condominio. — 739. Defensa extrajudicial	470
§ 4. Obligaciones y derechos del propietario del fondo sirviente.	
A. Obligaciones.	
740. Principio. — 741. Trabajos o gastos para el ejercicio o conservación de la servidumbre	471
B. Derechos.	
742-743. Principio. — 744. Modificaciones en el ejercicio de la servidumbre	472
C. Acciones en defensa del predio sirviente.	
745. Distintas acciones	473
§ 5. Extinción de las servidumbres.	
746. Distintas causas. — 747. Nulidad, resolución, rescisión. — 748. a) Nulidad. — 749. b) Resolución. — 750. c) Rescisión. — 751. Cumplimiento del plazo o condición resolutoria. — 752-753. Renuncia. — 754. Pérdida de la utilidad de la servidumbre. 755. Imposibilidad de uso. — 756-757. Confusión. — 758. No uso. — 759. a) Comienzo del término. — 760. b) Supuesto de	

	Pág.
condominio. — 761. c) Conservación de la servidumbre. — 762. d) Suspensión e interrupción del término. — 763-764. e) Modificación de la servidumbre. — 765. Expropiación del inmueble sirviente	474
§ 6. De ciertas servidumbres en particular.	
A. Servidumbres de tránsito.	
766. Distintos casos: la servidumbre coactiva. — 767. Quiénes pueden reclamar servidumbre de tránsito. — 768. Condición de encerramiento. — 769-770. Inmuebles afectados. — 771. Indemnización. — 772. Ejercicio de la servidumbre. — 773. Extinción de la servidumbre coactiva. — 774-776. Servidumbre de tránsito no coactiva. — 777. Derecho accidental de tránsito	483
B. Servidumbre de acueducto.	
778. Concepto. — 779. Condiciones de ejercicio. — 780. Quiénes pueden reclamarla. — 781. Inmuebles exentos de la servidumbre. — 782. Indemnización. — 783-784. Derechos y deberes derivados del ejercicio de la servidumbre	490
C. Servidumbre de recibir agua de los predios ajenos.	
785. Distintos casos. — 786. Servidumbre de recibir aguas pluviales o servidas. — 787. Servidumbre de desagüe. — 788-790. Servidumbre de desagote o avenamiento	494
D. Servidumbre de sacar agua.	
791. Concepto y caracteres. — 792. Derechos del dueño de la heredad dominante. — 793. Derechos del poseedor de la heredad sirviente	497
§ 7. Breves nociones sobre servidumbres administrativas.	
494. Concepto. — 795. Servidumbres de la ley de ferrocarriles. — 796. Servidumbres del Código de Minería. — 797. Servidumbres del Código aeronáutico. — 798. Códigos rurales	499

CAPITULO XVI

HIPOTECA

§ 1. Conceptos generales.	
799. Distintos tipos de garantía. — 800. Breve noticia histórica sobre la hipoteca. — 801. ¿Es la hipoteca un derecho real? — 802. Definición y caracteres	501
A. Accesoriedad de la hipoteca.	
803. Principio y consecuencias	504
B. Recae sobre inmuebles.	
804. Principio	505
C. Carácter solemne.	
805. Principio legal.	505

	Pág.
D. Convencionalidad de la hipoteca.	
806. Regla legal	506
E. Indivisibilidad de la hipoteca.	
807-808. El principio. — 809. Las excepciones. — 810. a) Venta en lotes. — 811. b) Propiedad horizontal	506
F. Especialidad de la hipoteca.	
812. El principio: remisión	509
§ 2. Objeto de la hipoteca.	
A. Cosas que pueden ser hipotecadas.	
813. El principio: sólo los inmuebles pueden ser hipotecados. — 814. Naves y aeronaves. — 815. Inmuebles que pueden ser hipotecados. — 816. Minas y canteras. — 817. Inmuebles gravados con usufructo. — 818. Condición de ser ejecutable por los acreedores	510
B. Accesorios de la hipoteca.	
819. Cosas comprendidas en ella. — 820. a) Accesorios. — 821. b) Mejoras. — 822. c) Alquileres o rentas. — 823. d) Seguros. — 824. Expropiación	513
C. Cosas a las cuales no se extiende la hipoteca.	
825. Inmuebles contiguos. — 826. Tesoros. — 827. Derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres e hipotecas	516
§ 3. Constitución de la hipoteca.	
A. Condiciones de fondo.	
Enumeración	517
1. <i>Propiedad del inmueble.</i>	
829. El constituyente debe ser propietario. — 830. Propiedad sujeta a condición, rescisión o resolución. — 831-833. Supuesto del condominio	517
2. <i>Capacidad.</i>	
834. Principio legal; personas incapaces	519
3. <i>Asentimiento del cónyuge.</i>	
835. Bienes gananciales. — 836-837. Bienes propios	520
4. <i>Especialidad de la hipoteca.</i>	
838. El principio de la especialidad; su carácter relativo. — 839-840. Mutuo hipotecario con cláusula de reajuste de capital. — 840 bis. Violación del principio de la especialidad	521
B. Condiciones de forma.	
1. <i>La escritura.</i>	
841. Escritura pública. — 842. Aceptación por el acreedor. — 843. Enunciaciiones que debe contener la escritura	524

2. *Registro de la hipoteca.*

844. Sistema del Código Civil. — 845. Quién puede pedir la inscripción. — 846. Gastos de la inscripción. — 847. Plazo. — 848. Prioridad. — 849-851. Prioridad y reserva de rango. — 852. Permuta de rango. — 853. Coparticipación de rango. — 854. Publicidad. — 855. Efectos de la inscripción. — 856-857. Responsabilidad del registrador. — 858. Caducidad de la hipoteca. — 859. Renovación de la hipoteca. — 860. Hipoteca constituida en el extranjero 525

3. *Prenotación hipotecaria.*

861. Concepto. — 862. Bancos con derecho a inscribir la prenotación. — 863. Caducidad de la prenotación. — 864. Fracaso de la escrituración 533

§ 4. Modalidades de la hipoteca.

865. Plazo y condición. — 866-867. Obligaciones naturales. — 868. Créditos eventuales. — 869. Algunas cláusulas usuales: a) Renuncia a los trámites del juicio ejecutivo; b) Prohibición de alquilar; c) Caducidad del plazo. — 870. Hipoteca constituida por terceros 534

§ 5. Efectos de la hipoteca.

A. Entre las partes.

871. Aclaración previa 538

1. *Facultades que conserva el dueño.*

872. Regla general y aplicaciones 539

2. *Actos que el dueño no puede realizar.*

873. Regla legal 540

3. *Derechos del acreedor.*

874. Distintas acciones para asegurar la garantía. — 875. Acciones preventivas. — 876. Suplemento de garantía. — 877. Caducidad del plazo 541

B. Con relación a terceros.

1. *Extensión de la garantía.*

878. Créditos comprendidos en la garantía 543

2. *Derecho de persecución.*

879. Noción general. — 880. Concepto de tercero poseedor. — 881. Enajenaciones que extinguen el derecho de persecución. — 882. Condiciones de ejercicio del derecho de persecución: a) Inscripción oportuna; b) Exigibilidad del crédito. — 883. Soluciones por las que puede optar el tercero poseedor en caso de ejecución. — 884-885. Defensas de que no puede valerse el tercero poseedor. — 886-887. Pago por el tercero poseedor. — 888. Abandono. — 889. a) Condición de no estar personalmente obligado. — 890. b) Capacidad requerida para hacer abandono. — 891. c) Plazo. — 892. d) Efectos del abandono. — 893. Actos

Pág.

del tercero poseedor no oponibles al acreedor ejecutante. — 894.	
Efectos de la expropiación seguida contra el tercero poseedor. — 895. a) Derechos reales existentes antes de la adquisición por el	
tercero poseedor. — 896. b) Derechos reales constituidos por el	
tercero poseedor. — 897. c) Recursos otorgados al tercero poseedor	544
3. <i>Derecho de preferencia.</i>	
898. Remisión	553
§ 6. Extinción de la hipoteca.	
899. Modos de extinción	554
A. Extinción por vía de consecuencia	
900-902. Principio legal	554
B. Extinción de la hipoteca por vía principal	
903. Distintos casos. — 904. a) Renuncia. — 905. b) Resolución	
del derecho de propiedad del otorgante de la hipoteca. — 906.	
c) Destrucción de la cosa hipotecada. — 907. d) Expropiación.	
-- 908. e) Venta judicial. — 909. f) Confusión	555
§ 7. Cancelación de la hipoteca.	
910. Concepto y distintos casos. — 911. Cancelación voluntaria.	
— 912. Cancelación por sentencia judicial. — 913. Cancelación	
de pleno derecho por transcurso de veinte años. — 914. Efectos	
de la cancelación	557
§ 8. Letras y pagarés hipotecarios.	
915-917. Concepto. — 918. Requisitos legales: Intervención del	
anotador de hipotecas. — 919. Endosos. — 920. Título ejecutivo.	
— 921. Cancelación de la hipoteca	559
§ 9. El juicio hipotecario	
922. Breves nociones. — 923. a) Naturaleza. — 924-925. b) Ex-	
cepciones admisibles. — 926. c) Informe sobre las condiciones	
del inmueble hipotecado. — 927. d) Tercer poseedor. — 928. Su-	
bastas realizadas por el Banco Hipotecario Nacional	562

CAPITULO XVII

P R E N D A

§ 1. Nociones generales.	
929. Concepto. — 930. Antecedentes históricos y nuevas formas	
de prenda. — 931. Obligaciones que pueden garantizarse con	
prenda. — 932. Objeto: cosas y bienes susceptibles de darse en	
prenda	567
§ 2. El contrato de prenda.	
933-934. Definición. — 935. Caracteres. — 936. Forma de prueba.	
937. Capacidad. — 938. Bienes gananciales. — 939. Legitimación	570

	Pág.
§ 3. El derecho real de prenda.	
940-942. Entrega de la cosa. — 943. Prenda de crédito. — 944. Propiedad de la cosa dada en prenda. — 945-946. a) Relaciones con el verdadero propietario. — 947. b) Relaciones entre las partes. — 948. c) Supuesto de condominio. — 949. Caracteres del derecho real de prenda	574
§ 4. Efectos.	
A. Derechos del acreedor.	
1. <i>Frutos e intereses</i> .	
950. Percepción por el acreedor	580
2. <i>Derecho de retención</i> .	
951-953. Naturaleza peculiar. — 954. Acción de reivindicación	580
3. <i>Derecho de venta</i> .	
955. Carácter esencial de este derecho. — 956. Forma de la venta. — 957. Adjudicación de la cosa por el acreedor: condiciones de validez. 958. Venta anticipada. — 959. Prenda comercial	582
4. Derecho de preferencia.	
960-961. El problema en el Código Civil. — 962. El problema en la ley de quiebras. — 962 bis. Garantía de varios créditos con una sola cosa	584
B. Obligaciones del acreedor.	
963. Enumeración: a) Custodia de la cosa; b) Uso de la cosa; c) Devolución de la cosa	585
C. Derechos del deudor.	
964. Enumeración: a) Facultades inherentes al derecho de propiedad; b) Secuestro de la cosa; — c) Indemnización por uso indebido; d) Restitución de la cosa. — 965. Venta de la cosa	586
D. Obligaciones del deudor.	
966. Enumeración	588
§ 5. Prenda tácita.	
967. Concepto. — 968. Efectos	588
§ 6. Extinción de la prenda.	
969. Extinción por vía de consecuencia. — 970. Extinción por vía principal o directa. — 971. Consecuencias de la extinción. — 972. Acción para reclamar la cosa	590

CAPITULO XVIII

A N T I C R E S I S

§ 1. Nociones generales.	
973-974. Concepto. — 975. Anticresis típica y anticresis compensatoria	593

	<i>Pág.</i>
§ 2. El contrato de anticresis.	
976. Caracteres. — 977. Capacidad. — 978. Legitimación. — 979. Forma y prueba. — 980. Anticresis constituida por un tercero. — 981. Pactos prohibidos	595
§ 3. El derecho real.	
982. Naturaleza jurídica de la anticresis. — 983. Caracteres de la anticresis. — 984. Forma de constitución	598
§ 4. Efectos de la anticresis.	
985. Derecho de goce de la cosa. — 986-988. Derecho a la percepción de los frutos. — 989. Mejoras. — 990. Derecho de retención. — 991-992. Cuestión acerca del privilegio del acreedor anticresista. — 993. Derecho de restitución del inmueble. — 994. Derecho de venta	599
B. Obligaciones del acreedor anticresista.	
995. Enumeración: a) Conservación y administración del inmueble; b) Pago de contribuciones y cargas; c) Conservación de los derechos de la heredad; d) Rendición de cuentas; e) Restitución del inmueble	602
C. Derechos del deudor.	
996. Enumeración	604
D. Obligaciones del deudor anticresista.	
997. Enumeración	604
§ 5. Anticresis tácita.	
998. Regla legal y remisión	605
§ 6. Extinción de la anticresis.	
999. Extinción por vía de consecuencia. — 1000. Extinción por vía principal	605

CAPITULO XIX

PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

§ 1. Nociones generales.	
1001. Concepto y fundamento. — 1002. Breves antecedentes históricos. — 1003. Legislación comparada. — 1004-1005. Antecedentes nacionales	607
§ 2. La ley 17.801.	
A. Los principios registrales.	
1006. Enunciación: a) principio de inscripción; b) de autenticidad; c) de la especialidad; d) tracto sucesivo; e) de rogación; f) de prioridad	612
B. Ambito de aplicación de la ley.	
1007. Su carácter nacional	614

	<i>Pág.</i>
C. Documentos registrables.	
1008. Enunciación. — 1009. Requisitos legales de los documentos anotables. — 1010. Procedimiento. — 1011. Fecha de la inscripción. — 1012-1014. Efectos	614
D. Matriculación de inmuebles: el folio real.	
1015. Registros personales y registros reales. — 1016. Concepto de matriculación. — 1017-1020. El folio real	620
E. Tracto sucesivo.	
1021. Régimen legal	623
F. Prioridad.	
1022-1024. Disposiciones legales	623
G. Publicidad registral: certificaciones e informes.	
1025. El principio de publicidad. — 1026-1027. Certificaciones. — 1028. Informes. — 1029. Anotación de la inscripción en el título. — 1030. Valor probatorio del registro	625
H. Registros personales.	
1031. Disposiciones legales	628
I. Notas aclaratorias.	
1032. Disposición legal	629
J. Rectificación de asientos.	
1033. Distintos casos	629
K. Cancelación de anotaciones e inscripciones.	
1034. Distintos supuestos de cancelación	630
L. Registros locales.	
1035. Su régimen	631
§ 3. El Registro de la propiedad inmueble en la Capital Federal.	
1036. Breves nociones sobre la ley 17.417. — 1037-1038. Organización del Registro. — 1039. Recursos registrales	631
§ 4. Catastro.	
1041. La ley 14.159. — 1042. Catastro físico, jurídico y geométrico parcelario. — 1043. Obligaciones de los propietarios. — 1044. Propiedad de los excedentes	633

CAPITULO XX

ACCIONES REALES

§ 1. Nociones generales.	
1045-1046. Acciones reales y presenciales. — 1047-1048. Análisis de aplicación de las acciones reales. — 1049. Inapertencia de las acciones reales	637

	Pág.
§ 2. Acción reivindicatoria.	
1050. Concepto	642
A. Personas que pueden ejercerla.	
1051. Principio general. — 1052. Comprador a quien no se hizo la tradición. — 1053. Otros reivindicantes no titulares de derechos reales. — 1054. Reivindicación por el condómino	642
B. Contra quién se dirige.	
1055. Principio. — 1056. Reivindicación contra el heredero del poseedor. — 1057. Reivindicación sin posesión ni tenencia de la cosa por el demandado. — 1058. Vendedor de cosas inmuebles. — 1059. Derecho de persecución del locador.	645
C. Objeto de la acción.	
1060. Principio. — 1061. Universalidades de bienes y de cosas. — 1062. Cosas que no son reivindicables. — 1063. Extinción parcial de la cosa	648
D. Reivindicación de inmuebles.	
1064. Idea general del sistema del Código Civil y de la ley 17.711	651
1. <i>Reivindicación contra el despojante.</i>	
1065. Procedencia de la acción	652
2. <i>Reivindicación contra el adquirente que posee un título nulo o anulable.</i>	
1066. Sistema legal	652
3. <i>Reivindicación contra terceros adquirentes.</i>	
1067. Sistema del Código Civil: atenuaciones doctrinarias y jurisprudenciales. — 1068-1072. Reforma de la ley 17.711	653
E. Reivindicación de cosas muebles.	
1. <i>Sistema del Código.</i>	
1073. Principio general. — 1074. Prueba de los extremos en que se funda la reivindicación. — 1075. Caso de prenda	658
2. <i>Cosas robadas o perdidas.</i>	
1076. Principio general. — 1077. Concepto de cosa robada. 1078-1079. Casos en que el tercero reivindicado tiene derecho a resarcimiento	660
3. <i>Automotores.</i>	
1080. Régimen legal	662
4. <i>Aeronaves.</i>	
1081. Régimen legal	662
5. <i>Semovientes.</i>	
1082. Régimen legal	662

F. La prueba en el juicio de reivindicación.	
1083. El problema. — 1084. Distintos casos: a) Reivindicación con título de fecha posterior a la posesión del demandado. — 1085. b) Reivindicación con título anterior a la posesión del demandado. — 1086-1087. c) Reivindicante y reivindicado presentan título de dominio. — 1088. Reivindicación por el Estado ..	664
C. Efectos de la sentencia.	
1089. Restitución de la cosa. — 1090. Otros efectos	666
H. Prescripción.	
1091. La acción de reivindicación es imprescriptible	667
I. Acción subsidiaria.	
1092. Disposición legal. — 1093. Acción por el precio adeudado	667
§ 3. Acción confesoria.	
1094. Concepto y ámbito de aplicación. — 1095. Quiénes tienen la acción. — 1096. Contra quién se da la acción. — 1097. Prueba. — 1098. Supuesto de coposesión. — 1099. Efectos de la acción ..	668
§ 4. Acción negatoria.	
1100. Concepto y ámbito de aplicación. — 1101. Titulares de la acción. — 1102. Contra quiénes se confiere. — 1103. Prueba. — 1104. Efectos	672

CAPITULO XXI

DERECHOS INTELECTUALES

1105. Observación metodológica	675
§ 1. Conceptos generales.	
1106-1107. Derechos intelectuales: su naturaleza. — 1108-1109. Obras protegidas. — 1110. La inscripción en el Registro ¿es ineludible para la protección de los derechos intelectuales? — 1111. Discursos y conferencias. — 1112. Artículos no firmados y colaboraciones anónimas. — 1113. Colaboraciones firmadas. — 1114. Cartas. — 1115-1117. Derecho de cita. — 1118. Plagio. — 1119. Obras extranjeras. — 1120. Retrato fotográfico	675
§ 2. Titularidad del derecho.	
1121-1124. Obra de autor único. — 1125. Obras en colaboración. — 1126. a) Principio general. — 1127. b) Composiciones musicales con palabras. — 1128. c) Obras cinematográficas. — 1129. d) Traducción. — 1130. e) Adaptación, modificación, parodias. 1131. Intérpretes	685
§ 3. Derechos del titular.	
1132. Principio general. — 1133-1134. Contrato de cesión de derechos. — 1135. Contrato de edición: remisión. — 1136. Contrato de representación: remisión. — 1137. Expropiación	690

§ 4. Término del derecho.	
1138-1139. Plazos legales. — 1140. Efectos del vencimiento de los términos	693
§ 5. El derecho moral.	
1141. Concepto y contenido. — 1142. Relaciones entre el artista y el propietario de la obra. — 1143. El derecho moral y los herederos del autor	694
§ 6. Registro de los derechos intelectuales.	
1144. El Registro Nacional de la Propiedad Intelectual: su organización. — 1145. Registro de las obras. — 1146. Efectos del registro. — 1147. Acciones civiles. — 1148. Protección penal. — 1149. Acción pública	698

CAPITULO XXII
PRIVILEGIOS

§ 1. Conceptos generales	
1150. Concepto. — 1151. Caracteres. — 1152. Antecedentes históricos. — 1153. Naturaleza jurídica. — 1154. Fundamento. — 1155. Clasificación de los privilegios. — 1156. Fuentes legales . .	703
§ 2. Los privilegios en el Código Civil.	
1157. Clasificación	706
A. Privilegios generales.	
1158. Enumeración. — 1159. Gastos de justicia. — 1160. Impuestos	707
B. Privilegios especiales.	
1. <i>Privilegio del locador.</i>	
1161. Fundamento. — 1162. Personas que pueden invocarlo. — 1163. Créditos amparados. — 1164-1165. Cosas sobre las que recae. — 1166. Caso de sublocación. — 1167. Derecho de embargo y persecución	708
2. <i>Privilegio del posadero.</i>	
1168. Alcance	711
3. <i>Privilegio del acarreador.</i>	
1169. Alcance	712
4. <i>Privilegio por gastos de semilla y cosecha.</i>	
1170. Alcance. — 1171. Gastos comprendidos	713
5. <i>Privilegio por gastos de conservación.</i>	
1172. Alcance. — 1173. Asiento del privilegio	713
6. <i>Privilegio del vendedor de cosas muebles.</i>	
1174. Norma legal. — 1175. Créditos protegidos. — 1176. Asiento del privilegio	714

	<i>Pág.</i>
7. <i>Privilegio del depositante.</i>	
1177. Alcance	715
8. <i>Privilegio del trabajador.</i>	
1178. Alcance. — 1179. Derecho de persecución. — 1180. Subrogación	715
9. <i>Privilegio del vendedor de inmuebles.</i>	
1181. Alcance	716
10. <i>Privilegio del suministrador de fondos para la adquisición de un inmueble.</i>	
1182. Alcance	717
11. <i>Privilegio de los coherederos o copartícipes.</i>	
1183. Alcance	718
12. <i>Privilegio del donante.</i>	
1184. Alcance	718
13. <i>Privilegios de los arquitectos, constructores y suministradores de fondos.</i>	
1185. Alcance. — 1186. Suministrador de fondos para pagar a trabajadores de la construcción. 1187. Suministrador de materiales	718
14. <i>Privilegio del acreedor hipotecario.</i>	
1188-1189. Idea general y remisión. — 1190. Orden del privilegio	719
15. <i>Privilegio del acreedor prendario.</i>	
1191. Naturaleza	721
16. <i>Privilegios especiales ajenos al Código Civil.</i>	
1192. Principales casos	721
C. Orden de los privilegios.	
1193. Complejidad del problema. — 1194. Principios generales sobre el rango de los privilegios	722
§ 3. Los privilegios en la ley de concursos.	
1195. Distintas clases de privilegios. — 1196. Privilegios especiales. — 1197. Extensión. — 1198. Subrogación. — 1199. Privilegios generales de los acreedores del concurso. — 1200. Otros privilegios generales. — 1201. Orden de los privilegios	723
§ 4. Extinción.	
1202. Distintas causas	727
§ 5. Derecho de retención.	
1203. Concepto. — 1204. Condiciones de ejercicio. — 1205. Caracteres. — 1206. Naturaleza jurídica	728
A. Casos en que es ejercible.	
1207. Principio general. — 1208. Casos en que la ley lo confiere expresamente. — 1209. Aplicaciones jurisprudenciales del principio general	730

I N D I C E

767

Pág.

B. Efectos.	
1. <i>Derechos.</i>	
1210. Situación en que se encuentra el retentor. — 1211-1212.	
Situación frente a los restantes acreedores	731
2. <i>Obligaciones.</i>	
1213. Cuidado de la cosa. — 1214. Restitución de la cosa	733
§ 6. Extinción,	
1215. Medios indirectos. — 1216. Medios directos	733