

# Derecho Civil IV

Programa Guía 12ª Edición

*Comisión N° 1. Dr. Alberto Federico Ruiz de Erenchun.*

Universidad Nacional de La Plata - 2008

Obtenga una copia de este programa-guía en la página web de la Comisión:

## BIBLIOGRAFÍA GENERAL PARA EL ESTUDIO DE LA MATERIA

### I. Tratados y manuales

SALVAT, Raimundo M, *Tratado de Derecho Civil argentino*, 3ª edición, Vol. 8-10, Ed. TEA, Buenos Aires, 1946-47

LAFAILLE, Héctor, *Tratado de Derecho Civil, Tomo III. Tratado de los Derechos Reales*. Vol. I, II, III. Buenos Aires, Ed. Ediar, 1943-45.

PEÑA GUZMÁN, Luís A, *Derecho Civil: Derechos Reales*, Ed. TEA, Buenos Aires, 1973.

LAQUIS, Manuel Antonio, *Derechos Reales*, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1975-2000.

MARIANI DE VIDAL, Marina, *Curso de Derechos Reales*. Ed. Zavalia 1993.

HIGHTON, Elena, *Derechos Reales - 8 volúmenes - Ed. Ariel*.

GATTI, Edmundo, *Teoría General de los Derechos Reales*. Ed. Abeledo Perrot 3ª Edición 1984.

LOPEZ de ZABALIA, Fernando J. "Derechos Reales" ed. Zavalia (vol.1 y 2)

BORDA, Guillermo : "Tratado de Derecho Civil" Actualizado por Delfina M.Borda. 5ta.edic. 2008. Edit.La Ley. T\* I y II.

### II. Códigos comentados o anotados

SEGOVIA, Lisandro, V. *Código Civil para la República Argentina (copia de la edición oficial íntegra) con su explicación y crítica bajo forma de notas*, Imprenta de Pablo E. Coni, Buenos Aires, 1881.

---*Código Civil anotado* (Obra complementaria de los comentarios del mismo autor), Ed. Lajouane, Buenos Aires, 1894.

MACHADO, José Olegario, *Exposición y Comentario del Código Civil argentino*, Ed. Científica y literaria argentina, Buenos Aires, 1902.

SALAS, Acdee E., Félix A. TRIGO REPRESAS, *Código Civil y leyes complementarias anotados*. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1972-77. (Existe una actualización complementaria posterior realizado por F. A. Trigo Represas y M. López Mesa).

LLAMBÍAS, Jorge J., Jorge H. ALTERINI, *Código Civil Anotado, doctrina y jurisprudencia*, t. IV-A, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires , 1978.

BUERES Alberto J., Elena I. HIGHTON, y otros: *Código Civil y normas complementarias*.

*Análisis doctrinario y jurisprudencial*, t.V. Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1995.

## BIBLIOGRAFIA ESPECIAL PARA EL ESTUDIO DE LA MATERIA

ANDORNO, Luis O. MARCOLIN de ANDORNO, Marta. "Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17801. Comentada y Anotada". 2da.edic. 1999. Edit.Hammurabi.Luis Depalma.editor

ARRIDO, Roque, *Venta de Departamentos*. Ed. Hammurabi. 1984.

VILLARO, Felipe P. *Elementos de Derecho Registral*. 3ra.edición. Ed. Scotti. La Plata. 2003

ALTERINI, Jorge H., CORNA, Pablo M., VAZQUEZ, Gabriela A. *Propiedad Indígena* Ed. De la Universidad Católica Argentina. 2005.

De REINA TARTIERE, Gabriel, *Las denominadas Nuevas Formas del Dominio*. Ed. EL DERECHO. Colección Académica. 2004.

De REINA TARTIERE, Gabriel, Manual de Derecho Registral Inmobiliario. Ed. La Ley 2003.  
MARIANI de VIDAL, Marina y otros, Colección de Análisis Jurisprudenciales -Derechos Reales- Ed. LA LEY.  
2002.  
CORNEJO, Américo, Derecho Registral. Ed. Astrea  
ALLENDE, Guillermo, Tratado de las Servidumbres. ED. Abeledo Perrot. Bs.As.  
MOISSET de ESPANES, Luis "Publicidad Registral" ed. Advocatus. Córdoba. 1991.  
LOPEZ de ZAVALIA, Fernando J. "Curso Introductorio al Derecho Registral" . Ed. Zavalía editor. BsAs. 1983.  
MOLINARIO, Alberto D. "De las Relaciones Reales" . Edit. Universidad. BsAs. 1981.  
LORENZETTI, Ricardo Luis "Teoría del Derecho Ambiental" . Edic. La Ley. 2008.

#### Principales abreviaturas utilizadas en la anotación al PROGRAMA GUÍA.

A.d.L.A.....Anales de legislación argentina, Ed. La Ley.  
A.L.J.A. ....Anales de Legislación Jurisprudencia Argentina.  
A.S. ....Acuerdos y Sentencias de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.  
E.D. ....Revista Jurídica El Derecho.  
E.D.L.A. ....El Derecho Legislación Argentina.  
Fallos.....Colección Oficial de Fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.  
J.A. ....Revista jurídica Jurisprudencia Argentina.  
L.L. ....Revista jurídica La Ley.  
R.N. ....Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.  
R. del N. ....Revista del Notariado del Colegio de Escribanos de la Capital Federal

## PROGRAMA ANOTADO

### UNIDAD I

#### DERECHO REAL. TEORÍA GENERAL.

1. Ubicación de los derechos reales en las clasificaciones de los derechos subjetivos, en particular por su oponibilidad y por la patrimonialidad de su contenido (a). Derecho patrimonial y derecho real.  
*(a) Carta de Vélez Sársfield al Ministro de Justicia, Culto e Instrucción Pública del 21/6/1865.*
2. Origen histórico del derecho real y de su terminología (b).  
*(b) Notas al art. 31, nota <sup>a</sup> al título 4 del Libro III.*
3. Dualismo clásico entre los derechos reales y los derechos personales. Recepción por el Código Civil Argentino (c).  
*(c) Nota al art. 577, Carta de Vélez del 21/6/1865, 497, nota <sup>a</sup> al título 4 del Libro III, Vélez Sársfield no utiliza siempre la misma terminología: confrontar las notas al 1445 y 2312.*
4. Teorías unitarias: personalista y realista. Otras concepciones. El problema de la existencia del sujeto pasivo en los derechos reales (d).  
*(d) nota al 497, opinión de Ortolán y Macadé.*
5. Comparación entre los derechos reales y los personales (e). Relaciones (f).  
*(e) Nota <sup>a</sup> al título 4 del Libro III, 2508.*  
*(f) (teoría del título y modo), nota a los arts. 2505 y 577.*
6. Casos de institutos de dudosa naturaleza jurídica.
7. Pretendidas situaciones intermedias entre los derechos reales y los derechos personales. Derechos reales "in faciendo" (g). "Ius ad rem". Obligaciones "propter rem" (jurisprudencia plenaria).  
*(g) Nota al art. 3022, 497.*
8. Incidencia del orden público en los derechos reales (h). Normas estatutarias y reglamentarias. Creación y modificación de los derechos reales. "Numerus clausus". Fuentes. Tipicidad. Consecuencias de la pretendida creación de otros derechos reales o modificación de los permitidos.  
*(h) Notas a los arts. 2505, 2506, 2508, 2513, 2824, 2825, 2828, 4048, 2340.*
9. Derechos reales permitidos. (régimen del Código Civil y Leyes 13.512, 19.724, 24.441, 25.248 y 25.509). Derechos reales limitados y prohibidos (i). Concepto de cada uno de ellos. Modalidades que exhiben los derechos reales con caracteres especiales e institutos configurados a la manera de ellos. Suerte de los derechos reales existentes con anterioridad al Código Civil y que este suprime o limita (j). Jurisprudencia.  
*(i) Notas a los arts. 2502, 2503, 2507.*  
*(j) Nota al art. 4048.*
10. Clasificación de los derechos reales.

11. Sujeto de los derechos reales.

12. Objeto de los derechos reales (k). Conceptos de cosa (l), derecho y patrimonio (m). Clasificación de las cosas (n). Importancia de la determinación de la cosa en los derechos reales.

(k) *Notas a los arts. 2311, 2312, 2842, 3120.*

(l) *Notas a los arts. 2311, 1327.*

(m) *Nota al art. 2312*

(n) *Notas a los arts. 2313 a 2316, nota <sup>a</sup> al capítulo 3 del título 5 del Libro III, 2241, 2329, 2333, 2335, 2644, 2340.*

13. Régimen jurídico sobre la adquisición y extinción de los derechos reales sobre cosas inmuebles. El título suficiente, el modo suficiente (o), y la inscripción registral (remisión a las Unidades XIX y XX). Análisis particular de los arts. 3270 (p) y concordantes y del artículo 2504 del Código Civil (Principio de convalidación). Proyecciones del art. 1051 del Código Civil (remisión a la Unidad XVIII, punto 7).

(o) *Notas a los arts. 577, 594, 543, 549, 550, 551, 896, 996, 997, 2505.*

(p) *Nota al art. 787.*

14. Régimen jurídico de las cosas muebles. Art. 2412 y su correlación con los arts. 2767 y 2778 del Código Civil (q) y con el art. 4016 bis del Código Civil (remisión a la Unidad V, punto 9). Cosas muebles registrables (remisión a la Unidad XX, punto 16).

(q) *Notas a los arts. 738, 1817, 3271.*

15. Ejercicio de los derechos reales. Especial estudio de art. 1071 del Código Civil.

16. Definición analítica de derecho real.

17. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

GATTI E., Y J.H. ALTERINI, *El derecho real (elementos para una teoría general)*, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1993.

MOLINARIO A. D., *La enseñanza de los derechos reales que integran el Derecho Civil*, Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la U.N.L.P., t. 18, p.7. (Hay separata).

1-3 (1) GASTALDI, J.M., *Vélez Sársfield y su "exposición de motivos"*, EDLA 1986-A, p. 741.

3 (2) ALTERINI, J. H., *La supervivencia del dualismo: derechos reales y derechos personales*, Revista del Colegio de Abogados de La Plata, año VIII, nº 16, p. 123.

6 (3) ALTERINI, J.H., *¿Derechos reales o personales? Casos dudosos*, Revista Jurídica de Buenos Aires, 1963 -IV- p. 215.

7 (4) ALSINA ATIENZA, D., *Introducción al estudio de las obligaciones "propter rem"*, J.A., t. 1960-II, Secc. Doct. p. 40.

9 (5) ARBIT, S. J., *Nuevo derecho real de superficie forestal*, E.D.L.A. T. 2002, boletín nº 9, p. 5.

9 (6) Sinopsis de los derechos reales existentes a la fecha.

12 Indicada para la Unidad XX, punto 15.

13 (7) RUIZ DE ERENCHUN A. F., El registro de la Propiedad Inmueble en la Republica Argentina (inédito).

13 Indicada en la unidad XVIII, punto 7.

14 Indicado en la unidad XX, punto 16.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

12 Cédula catastral, indicada en la Unidad: XX, punto 15.

13 Indicados en la Unidad XIV, punto 7.

13 Indicados para la Unidad XX, puntos 1-10.

9 (8) Ley 4.124 (Redención de capellanías). Leyes: 13.512;19.724; 24.441; 25.248; 25.509

16 Indicada para la Unidad XX, punto 16.

#### JURISPRUDENCIA

7 CNCiv., en pleno, MA Y /11/977, "Dodero Hipólito C. c/ Consorcio de propietarios Neuquén 566/88/90 y/u otro". E.D., t. 73, p. 276.

9 (9) Cám. Civ. 1ª de la Cap. "Arzobispado de Buenos Aires, Patrono del Carmen c/ Astoul Eduardo", L.L., t. 17, p.433.

9 (10) CNCiv., Sala G, Jul/13/984 "Cincotta de Rabaglatti, Angélica y otros c/ Arzobispado de la Ciudad de Buenos Aires", E.D., t. 111, p. 224.

13 (11) S.C.J. Buenos Aires, (A) "Fhur, Alfonso tercera de mejor derecho en autos Caamaño, F. c/ Garralda, Gregorio" Con nota de RIVERA, J.C., E.D., t. 159, p. 246. (B) S.C.J. Buenos Aires, "Club Personal Rio Negro y Neuquén Bahía Blanca, tercera de domino en Gucci, Roberto c. Graetz, Rodolfo s/ cobro ejecutivo", con nota de ALTERINI, J. H., E.D., t. 153, p. 635.

14 (12) S.C.J. Buenos Aires, Ac. 57.998 sent. Del 23-XII -1997 "Rodríguez, María Julia c/ Salerno, Raúl Ernesto. Daños y Perjuicios"; CNCiv., en pleno, 9-IX-93 "Morris de Sotham, Nora c/Besuzzo, Osvaldo P., y otra. s/sumario" E.D., t. 156, p. 224; CNCiv., en pleno, "Morrado, Norberto R. y otro c/Villarreal, Isaac y otro", 18 -VIII-1980.

## UNIDAD II

### RELACIONES REALES. ESTRUCTURA

1. Distintas relaciones que pueden existir entre una persona y una cosa: relaciones de hecho (relaciones reales) y relaciones de derecho.

2. Importancia del tema.
3. Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos (a). Análisis crítico. Las llamadas doctrinas subjetiva y objetiva. Aproximación de sus conclusiones.  
(a) *Notas a los arts. 2351, 2352.*
4. Naturaleza jurídica de la posesión (b).  
(b) *Nota a título 2 del Libro III, 2351.*
5. Funciones de la posesión. Análisis e integración de la sistematización de Ihering.
6. Sujeto de la posesión. Exclusividad de la posesión. Coposición (c).  
(c) *Notas a los arts. 2401, 2407.*
7. Objeto de la posesión (d). Requisitos. Posibilidad de extender la posesión a otros derechos reales distintos del dominio: el problema de la "cuasiposición" (e). Análisis de la polémica.  
(d) *Notas a los arts. 2351, 2400, 2401, 2480, 2880.*  
(e) *Notas a los arts: 2351, 2400, 2807, 3971, Vélez Sársfield no utiliza siempre la misma terminología: confrontar la nota al art. 732 con la del art. 3209.*
8. Clasificación, cualidades (f) y vicios de la posesión (g). Posesión legítima. Definición legal. Análisis crítico del segundo apartado del art. 2355 del Código Civil. Posesión ilegítima; de buena fe, de mala fe (h), viciosa y no viciosa. Carácter de los vicios. Purga de los vicios.  
(f) *Nota al art. 2354.*  
(g) *Notas a los arts. 2473, 2478, 2477, 2479, 2480.*  
(h) *art. 2355, notas a los arts. 4006, 4007, 4009, 4012.*
9. Presunciones en torno de la posesión en el Código Civil Argentino. Actos posesorios. Prueba.
10. Unión de las posesiones (i). Sucesión universal y sucesión particular.  
(i) *Notas a los arts. 2476, 2354, 3421, 4005, 2449, 2361.*
11. Enumeración legal de los casos de tenencia. Clasificación.
12. Interversión del título de la relación real. Jurisprudencia.
13. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

MOLINARIO, A. D., *De las relaciones reales*, E d. La Ley, Buenos Aires, 1965. (Hay una edición posterior corregida. Ed. Universidad, La Plata 1981).  
 Allende, Guillermo L. "Cuasiposición su inexistencia en el Código Civil"  
 HIGHTON, Elena I. Comentario a fallo en rev.ED.diario del día 3-8-1989."El depósito como modo de evadir la tradición" para el temas de "constituto posesorio", el caso fue resuelto por la SCJ.de Mendoza el 17-3-89.-

Benedetti, Julio C. "La Posesión"

Highton, Elena I. "Derechos Reales" vol.1. Posesión. Edict. Ariel. BsAs.1979.  
 (13) CORRALES, Carlos M. Comentario acerca de la Posesión, La Plata 2001.

#### JURISPRUDENCIA

9. Indicado para la unidad V, punto 8.

### UNIDAD III

#### RELACIONES REALES. ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA. EFECTOS

1. Adquisición de la posesión: concepto. Capacidad.
2. Adquisición unilateral.

3. Adquisición bilateral. La tradición. Concepto. Requisitos (a). Jurisprudencia. La "traditio brevi manu" (b) y el "constituto posesorio". Jurisprudencia.

(a) Notas; 2374, 2385, 2386, 2395, 1817.

(b) Por ejemplo nota al 1816.

4. Adquisición de la posesión por representante.

5. Conservación y pérdida de la posesión (c).

(c) Notas; 2455, 2445.

6. Obligaciones y derechos inherentes a la posesión. Su extensión a la tenencia.

7. Obligaciones y derechos del poseedor de buena y de mala fe (vicioso o no): indemnización, frutos, productos, gastos, mejoras, riesgos (d).

(d) Notas; 2431, 2433, 2439, 2440, 2441, 2444, 548, 3999.

8. Adquisición, conservación y pérdida de la tenencia.

9. Obligaciones y derechos del tenedor (e).

(e) Nota al 3225, confrontar con la nota al 512.

10. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### JURISPRUDENCIA

3 (14) S.C.J. Buenos Aires, Ago/24/1976, "Brondolo de Bo, Magdalena y otros, c/ Cabrera José E.", Ac. 22.374, A y S t. 1976-I, p. 571.

3 (15) S.C.Mendoza, Sala I, Mar/17/989, "Estornell S.A. c/ Tubert Hnos.", con nota de HIGHTON, E.L., E.D., t. 129, 117.

## UNIDAD XVII

### DEFENSA DE LAS RELACIONES REALES

1. Fundamentos de la protección (a). El estado de derecho.

(a) Notas 2470, 2477.

2. Defensa extrajudicial.

3. Defensa judicial. Dualismo entre acciones posesorias e interdictos (b).

(b) Notas, 2499, 2501.

4. Objeto; reforma al art. 2488 del Código Civil (c).

(c) Notas; 2975, 2880.

5. Régimen legal de las distintas acciones posesorias (en estricto sentido y policiales) e interdictos. Conceptos. Naturaleza jurídica. Requisitos (d). Procedimientos. Prescripción o caducidad. Jurisprudencia.

(d) Notas; 2477, 2479, 2480.

a) Contra la "desposesión": acción de despojo (art. 2490 del Código Civil), acción de recobrar ("restitución" art. 2487 del Código Civil), interdicto de recobrar (art. 608 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires).

b) Contra la "turbación" (e): acción innominada o policial de mantener (art. 2469 del Código Civil), acción nominada de mantener ("manutención" art. 2487 del Código Civil), interdicto de retener (art. 604 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires).

(e) Notas; 2482, 2091.

c) Caso de la "obra nueva": acciones posesorias (arts. 2498 y 2499 del Código Civil) e interdicto (f). (art. 613 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires).

(f) Nota al 2499.

d) Caso del "daño temido": desarmonía del art. 2499, 2º párrafo, con el art. 1132 del Código Civil. Distintos criterios.

6. Petitorio y posesorio: relaciones. Derechos de la posesión. Derecho a poseer. Derecho de poseer. Inconstitucionalidad parcial del apartado final del art. 623 del Código procesal Civil y Comercial de la Nación (art. 617 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires) y la Constitución Nacional.

7. Jurisprudencia. Análisis de casos.

**DOCTRINA**  
LLAMBIAS, J.J., Y J.H., ALTERINI,  
*Código Civil Anotado*, t°IV-A. Derechos  
Reales. comentario y glosa a los arts.  
2468 -2501. pgs.220/78

Highton, Elena I, "Derechos Reales"  
vol.1. Posesión. ed. Ariel BsAs. 1979.  
**JURISPRUDENCIA**  
3 (16) CNCiv., Sala F, Oct/27/966,  
"Marabotto de Matteo, Carmen N. c/

*Atanasio Nicolás*", con nota de J. H.  
ALTERINI, L.L., t. 127, p. 843

## UNIDAD IV

### DOMINIO. ESTRUCTURA.

1. Propiedad y dominio. Significado técnico de ambos vocablos. Jurisprudencia.

2. Definición legal de dominio. Análisis crítico. Nota al 2506 del Código Civil (a). Fuentes. Análisis. Postura de Vélez Sársfield.

(a) *Notas; 2507, 2508, 577.*

3. Distintas concepciones sobre la propiedad. Regímenes y doctrinas sobresalientes en los dos últimos siglos.

4. Clasificación del dominio. Perfecto e imperfecto. Los diversos dominios del Estado. Régimen (de disposición) Nacional y Provincial.

5. Caracteres. Análisis de la absolutez (gravitación de la reforma al Código Civil), exclusividad y perpetuidad (b). Distintos sentidos.

(b) *Notas; 2508, 2663.*

6. Contenido del dominio. Facultades. Límites y limitaciones (c).

(c) *Notas; 2508, 2513, 2514.*

7. Extensión del dominio. Espacio aéreo. Subsuelo. Accesorios en general. Frutos y productos.

8. Jurisprudencia. Análisis de casos.

**DOCTRINA**  
MOLINARIO, A.D., *Derecho real y  
Derecho patrimonial*, Ed. La Ley.  
Buenos Aires, 1965.

1 (17) CHEVALLIER BOUTELL, C., *Una  
disidencia que de no haber sido tal  
habría cambiado el curso de la  
historia de la República Argentina*,  
L.L., t. 1991-E, p. 1148.

3 (18) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., *Derecho  
de propiedad, soberanía y libertad*.

4 SCOTTI, E. A., *Incorporación al  
dominio público por uso inmemorial*,  
E.D., t. 117 p. 762.

6 (19) TONELLI, M. *Jurisprudencia de  
conceptos y jurisprudencia de  
intereses*.

#### **JURISPRUDENCIA**

1 (20) C.S.J.N., "Don José Horta c/  
Don Ernesto Harguindeguy", Fallos;  
137:47; "Don Leonardo Mango c/ Don  
Emilio Traba" Fallos, 144:219; "Don  
Pedro Emilio Bordeau c/ La  
Municipalidad de la Capital", Fallos,  
145:307.

#### **LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS**

3 (21) Constituciones de Naciones  
varias, tema: propiedad.

4 (22) **Ley 9.533** (Régimen de los  
inmuebles de  
Dominio Municipal y Provincial de la  
Provincia de Buenos Aires) **Ley 10.342**  
(Permiso de uso de las franjas  
adyacentes a las rutas y/o caminos  
integrantes de la red provincial). Para  
el ámbito federal: **Decreto 436/2000**.  
Modificado por Decreto 1023/2001 y  
sus modif. Dec. 486/02 y 2508/02



## UNIDAD V

### DOMINIO. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN

1. Modos de adquisición del dominio. Concepto, enumeración y clasificación.
2. Apropiación (a). Concepto. Casos: caza; pesca; enjambres. Supuestos excluidos. Régimen de las cosas perdidas y nociones sobre tesoros (b).  
(a) Nota al 2525.  
(b) Nota al 2551.
3. Especificación (c). Distintos del Código. Correlación con el régimen jurídico general de las cosas muebles.  
(c) Notas; 2567 al 2570.
4. Adesión (d) Concepto. Casos: aluvión (e) ; avulsión; edificación, siembra y plantación (f). Migración de animales domesticados. Adjudicación, mezcla y confusión (g).  
(d) Nota al 2571, nota <sup>a</sup> al capítulo 3 del Título 5 del Libro III.  
(e) Notas; 2572, 2582.  
(f) Notas; 2587, 2589.  
(g) Notas; 2594, 3803.
5. Tradición traslativa de dominio. Concepto. Requisitos. ¿Puede efectuarse la tradición antes de la existencia del título?. El pago del precio en la transmisión del dominio (análisis de los arts. 1376 y 3923 del Código Civil).
6. Percepción de frutos (remisión parcial a la Unidad III, punto 8) (h).  
(h) Nota al 3999.
7. Sucesión. Nociones.
8. Prescripción adquisitiva (usucapión). Concepto. Discusión sobre la identidad de fondo o distinción con la prescripción liberatoria (i). Fundamentos de las tesis. Sujetos y objetos de la usucapión. Derechos adquiribles por prescripción (j). Estudio del art. 4016 bis del Código Civil y de sus proyecciones. Requisitos de la prescripción larga y corta (k). Comparación del justo título (l) para usucapir con el título suficiente y el título putativo. Causales de suspensión y de interrupción de la prescripción (m). Formas de hacer valer la usucapión. Renuncia (n). Normas procesales: tratamiento particular del art. 24 de la Ley 14.159 según el texto del Decreto-Ley 5.756/58. Jurisprudencia. Nociones sobre la Ley 24.374. Comparación de los efectos de la usucapión con los de la prescripción liberatoria, la extinción por no uso, (o) la caducidad, y la perención de instancia.  
(i) Nota al 3961.  
(j) Notas; 4015, 3952, 2975, 2978, 4019 n° 4, 2942.  
(k) Notas; 4010, 3999.  
(l) Notas; 4010, 4012.  
(m) Notas; 3980, 3986, 3991 a 3993, 3983.  
(n) Nota al 3965.  
(o) Notas; 2924, 3260, 3059.
9. Extinción del dominio. Absoluta. Relativa (p).  
(p) Nota al 2604.
10. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

5 TRANCHINI, M., *Tradición traslativa de dominio*, R. N. n° 906, p. 251.  
5 (23) ALTERINI, J.H., *Resolución de contratos y dominio revocable (Con especial referencia a la resolución por incumplimiento y al pago del precio en la transmisión del dominio -arts. 1376 y 3923 del Cód. Civil-*), E.D., t. 50, p. 633.  
5-8 indicado para la Unidad III, punto 3.  
8 LEVITÁN, J., *Prescripción adquisitiva de dominio*, Ed. Astrea -Depalma, Buenos Aires, 1993.

8 (24) (A) RUIZ DE ERENCHUN, A. F., *Doble Inscripción o doble dominio. Tratamiento registral del tema en los Registros de la Propiedad Inmueble de la República Argentina. Una propuesta final*. (Corresponde al tema III del XIIIº Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Panamá 1998);  
(B) SCOTTI, E. O., *Coexistencia de múltiples inscripciones de dominio con titularidades incompatibles*. R. N. n° 825, p. 195; (C) YORIO, E. M., *Es improcedente la vía de información sumaria para declarar extinguido un asiento de dominio, como nota a una sentencia de 1º instancia* "Mombelli,

Félix José s/ información" del 18-VIII-1978 y su ulterior apelación CNCiv., sala C, 11-X-1978. D) Disposiciones Técnico Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires n os. 11/67 y 15/72;  
(E) fotocopia de un folio real con asiento de "doble dominio".

#### JURISPRUDENCIA

8 (25) CNCiv., Sala D, 26-VI-1980, "Rosetti, Edigio c/ propietario de inmueble La Pampa 4330", E.D., t. 91, p. 176.  
8 (26) C.S.J.N. 7-IX-1993, "Galastra S.A.C. v. Estado Nacional y otros s/

*prescripción adquisitiva*", con nota de ALTERINI, J. H., E.D., t. 159, p. 232  
8 (27) SCJ Mendoza, Sala I, 5-VIII-1998, "Gutiérrez, Manuel Sergio en J<sup>o</sup> 90.743 Gutiérrez Manuel, s. c/Luis A. Anaya y Otros", en E.D., t. 182, p. 23.  
8 (28) SCJ Mendoza, Sala I, 20-IX-1991, "Manrique, Juan H.", E.D., T. 149, P. 682.  
8 (29) CApel. San Martín, Sala II, 22-VIII-96, "Giampietri, Carlos R. v.

Iacovone, Concepción E.", con nota breve de C. A. Silva.  
8 (30) (A) SCJBA, 5-VIII-1980, "Sambuco, Reynaldo v., Sauce, Martín F. y otros" E.D., T. 96. P. 343; (B) CSJN, 8-VI-1982, "Baez, Ambrosio A., v. Baez Paulino M." E.D. T. 100 P. 221. Ambos con nota de J. Bustamante Alsina.

2. Ley 24.922 (Pesca). Ley 11.477 (Pesca).-(conc.Bol.VII.pto.8)  
8 (31) Plano de mensura mandado por el art. 24 inc. b) de la Ley 14.159 (texto según el Decreto Ley 5.756/58)  
8 (32) Fotocopia de un testimonio de una sentencia sobre usucapión.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

### UNIDAD VI

#### DOMINIO. RESTRICCIONES Y LÍMITES. EXPROPIACIÓN

1. Concepto. Caracteres. Diferencias con las servidumbres (a).

(a) *Notas; 2611, nota <sup>a</sup> al Título 13 del Libro III, 3068, 2631, 3002.*

2. Restricciones fundadas en consideraciones de interés público (b):

(b) *Notas; 2507, 2611.*

a) Establecidas por el derecho administrativo (normas nacionales, provinciales y municipales).

b) Establecidas por el Código Civil a la libre disposición jurídica de la propiedad. "Numerus clausus" (remisión a la Unidad I, punto 8). Cláusulas de no enajenar. El problema de los llamados embargos e inhibiciones voluntarios.

c) Camino de sirga.

3. Restricciones fundadas en razones de vecindad. Distintos casos (c). Especial desarrollo del supuesto del art. 2618 del Código Civil y de las luces y vistas (d).

(c) *Notas; 2615, 2621.*

(d) *Nota al 2619.*

4. Expropiación (e). Concepto. Naturaleza jurídica. Análisis de la Ley 21.499, en especial con la relación a la causa, los sujetos, los objetos, los valores indemnizables, determinación de sus montos y procedimientos. Transferencia del dominio al expropiante. Expropiación irregular. Retrocesión. Comparación de la expropiación con la ocupación temporánea por el Estado, las requisiciones, la confiscación y el decomiso. Nociones del régimen expropiatorio Provincial.

(e) *Notas; 1324, inc. 1<sup>o</sup>, 2511.*

5. Jurisprudencia. Análisis de casos

#### DOCTRINA

2 (33) MARIENHOFF, M.S., *Servidumbre de electroducto. Su régimen jurídico*, E.D., t. 173, p. 1043.

2 PAZ, J.M., *La inhibición voluntaria (insólita corruptela)*, Ed. Biblioteca Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1955.

2 b (34) MOLINARIO A. D., *Las inhibiciones voluntarias*, como nota a fallo de la CNCiv., Sala A, 21-XI-1974 "T. J. B." L.L., t. 1975 -D, p. 213.

2 c (35) OTONELLO, N., *Sobre los artículos 2639 y 2640 del Código Civil*, E.D., t. 146, p. 846.

3 (36) ALTERINI, J. H., *Las luces y vistas como restricciones y límites al dominio y como servidumbres*, L.L., t. 131, p. 418.

4 (37) BERIZONCE, R.O. Y F. MANCUSO, *Régimen procesal de la expropiación en la Ley 21.499* Jus, n<sup>o</sup> 25, p.9.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

2 a (38) Ley 19.552 (Servidumbre administrativa de electroducto, reformada por ley 24.065); Ley 8.398 (Servidumbre administrativa de electroducto, de la provincia de Buenos Aires)

2 a (39) Decreto-Ley 8.912/77 (Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo -t.o. por Decreto-Ley 10.128/83), Ordenanzas Municipales (La Plata) 9.230 y 9.231.

4 (40) Ley 5.708 (Ley general de expropiaciones de la provincia de Buenos Aires, t. a.); Ley 21.499 (Ley de Federal de expropiaciones); Ley 21.626 (Tribunal de Tasaciones de Nación); Decreto 3.722/72 (Decreto

reglamentario de la Ley 21.626); Res. 7 del 1-VIII-1998, (Reglamento y normas de procedimiento ante el Tribunal de Tasaciones de la Nación).

4 (41) Dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

#### JURISPRUDENCIA

2 c (42) CApel. Civ. Com. y Corr. Zárate "Multi-puerto S.A. y otra contra Genaro Domingo y otros" con nota de E. I., HIGHTON, L.L., Buenos Aires t. 1994 p. 136.

3 (43) CApel. La Plata, Sala III, 13-VI-1990, "Veneroni de García, Alicia c/Confitería bailable" Project".

4 (44) CSJN, (A) 10-XI-1951, "Nacón Argentina v. Jorge J. Ferrario", Fallos T. 251 P. 246; (B) 14-IV-1888 Municipalidad de la Capital v. Elortondo, (C) 1-VII-1997, "Garden, Jacobo Aaron y otros v. Municipalidad

## UNIDAD VII

### DOMINIO IMPERFECTO. PROPIEDADES CON CARACTERES ESPECIALES. DERECHO DE AGUAS. NUEVAS MANIFESTACIONES DE LA PROPIEDAD. PROPIEDAD INDÍGENA.

1. Dominio imperfecto. Distintos supuestos.
2. Dominio revocable (o resoluble) (a). Definición legal. Análisis crítico. Desaciertos doctrinarios. La condición resolutoria, el plazo resolutorio y la llamada "cláusula legal" como condición resolutoria implícita. Formas de operarse la resolución. Efectos en materia de cosas muebles e inmuebles, entre las partes y con relación a terceros.  
(a) Nota al 2663.
3. Dominio fiduciario: régimen del Código Civil; análisis de la Ley 24.441. Objetos. Sujetos. Efectos. Modalidades.
4. Dominio desmembrado. Concepto. Controversia sobre cuáles derechos reales desmembran al dominio (b).  
Notas; 2508, 2509, 2807, 2919, 2948, 3002, 3239, 4026, 3755, 3839.
5. Derechos intelectuales. Naturaleza jurídica. Nociones de la ley 11.723 según el texto vigente. Convención de Berna y Tratados posteriores. Producciones autorales protegidas: nacionales y extranjeras. Titulares. Facultades. Contratos para su explotación económica. Duración del derecho. Registro de la producción intelectual. Protección legal ante denuncias al Registro o actuaciones judiciales.
6. Bien de familia. Concepto de familia. Constitución. Efectos. Desafectación. Inoponibilidad.
7. Sepulcros. Naturaleza jurídica. Prescripción adquisitiva. Ejecución por los acreedores. Partición del condominio. Jurisprudencia.
8. Derecho de aguas. Metodología legal. Leyes 23.968, 24.543, Mar territorial (jurisdicción Nacional Ley 24.922- y Provincial -Ley 11.477-). plataforma continental. Aguas pluviales. Régimen jurídico de los ríos, lagos, vertientes e islas. Aguas subterráneas. Jurisprudencia. El agua y su consumo: bien no renovable. Régimen actual.
9. Nuevas manifestaciones de la propiedad. Conjuntos inmobiliarios (clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados). Tiempo compartido. Nociones. Estado actual de las cuestiones originadas.
10. Propiedad indígena. Art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional. Ley 23.032. Convenios 107 y 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).
11. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

1 a 3 ORELLE, J. M.; ARMELLA, C. N. Y CAUSSE, J. R. *Financiamiento de la vivienda y de la construcción. Ley 24.441*, Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 1995.  
1 a 3 (45) RUIZ de ERENCHUN, A. F., *Publicidad del dominio imperfecto*. R.N. nº 877, p. 1475.  
1-3 (46) LÓPEZ DE ZAVALIA, F., *Los dos dominios fiduciarios de nuestro sistema*. J.A., t. 1997-III, p.942.  
1 (47) GARCÍA COLLANTES, J.M., *El leasing (en especial consideración del leasing inmobiliario)*, R.N., nº 907, p. 339.

1-3 (48) RUIZ de ERENCHUN, A.F., *Nuevas especies de derechos reales en la Argentina. Novedades registrales provocadas por la ley 24.441*. E.D., t. 139, p. 981.  
1-3 RUIZ de ERENCHUN, Alberto F. "La propiedad fiduciaria de la ley 24.441. El leasing de la ley 25.248: nuevos derechos reales". en "Estudios de Derecho Notarial y Registral". FEN. Editora Notarial. La Plata. 2005. pags.99 y sgts.  
1-3: MOLINARIO Alberto D. "De la inscripción promisorias como nuevo derecho real". Revta. Notarial Col.Esc Prov.BsAs. págs.1038/98

5. (50) MARAÑÓN, A.M. "Sinopsis para el estudio de la Propiedad Intelectual".  
5 EMERY, M.A., *Los nuevos tratados de la OMPI sobre derecho de autor y sobre interpretación y ejecución de fonogramas*, E.D., t. 186, p.1186.  
6 GUASTAVINO, E. P., *Derecho de familia patrimonial. BIEN DE FAMILIA*, 2ª ed. Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 1987.  
7. Allende, Guillermo: "Sepulcros, Aspectos Jurídicos Fundamentales". Comentario a fallo en rev.L.L. t°124 p.821/9  
7. Alterini; Jorge H. "Prescripción Adquisitiva del "ius sepulcri".

Comentario a fallo en rev.ED. diario del día 14-XI-1990.n°7617 año XXIX.

8 (56) SIMONE O. B., Los espacios Marítimos Argentinos: La Ley 23.968 y el Decreto 2623/91, LL T. 1992 D, P. 745.

8 (53) MARIENHOFF, M. S., *El régimen de aguas en nuestro sistema federal*, E.D., t. 106, p. 791.

8 (54) HAGER, M., *La creciente escasez de agua*. La Nación, Agosto de 1.995.

8 (55) VALLS, M. F., *La provincia de Buenos Aires sancionó su Código de Aguas*, E.D.L.A. t. 1999-B,

8 Lorenzetti, Ricardo Luis "Teoría del Derecho Ambiental". Edic. La Ley. 2008.

9 HIGHTON, E. I.; ALVAREZ J ULIA, Y L.; LAMBOIS, S., *Nuevas formas de domino (clubes de campo, cementerios y cementerios privados, tiempo compartido o multipropiedad*, Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 1987.

9 (57) BUSO, F., *Multipropiedad o tiempo compartido (hacia un enfoque como derecho personal)*, p. 1205.

9. DE REINA TARTIERE, Gabriel "Las Denominadas Nuevas Formas de Dominio". (Barrios privados y clubes de campo-Emprendimientos turísticos y comerciales. Cementerios privados) edit.EL DERECHO Colecc. Academia. BsAS. 2004.

9.ALTERINI, Jorge Horacio "Nuevas formas de Propiedad" RdN. N°811 (1987) pag.1637 ssts.

LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

1-3 (59) Ley 24.441, (Financiamiento de la vivienda y la construcción) Decreto 780/95 (Reglamentación de ciertas disposiciones de carácter registral e impositivo). Ley 25.248 (Contrato de *leasing*).

5(60) Ley 11.723 (régimen legal de la protección intelectual); Decreto -Ley

12.088/57 (ratificación de la convención universal sobre derecho de autor del 6 de setiembre de 1952); Ley 14.186 (Convención de Washington del 22 de junio de 1946); Decreto-Ley 6.673/63 (régimen de protección de los derechos del autor de modelos o diseños industriales); Ley 22.362 (Ley de marcas y designaciones); Ley 24. 572 (Ley de patentes de invención y modelos de utilidad, t.o. por decreto 260/96); Ley 25.140 (1°) Aprobación del Convenio de Berna para la protección de las obras literarias y artísticas; 2°) Tratado de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) sobre interpretación o ejecución y fonogramas; 3°) Tratado de la OMPI sobre derecho de autor).

6 (61) Decreto -Ley 6687/62 y 6688/62 ; Ley 9.747, modificada por Ley 9.818 (Reglamentación por la provincia de Buenos Aires para la aplicación de la Ley 14.394 en cuanto al "bien de familia").

6 (63) Fotocopia de una escritura de afectación y de desafectación al régimen de "bien de familia".

8 (64) Ley 23.698 (Territorio: espacios marítimos, fijación de las líneas de base de la República Argentina); Ley 24.922 (Régimen Federal de Pesca); Ley 11.477 (Ley de pesca de la provincia de Buenos Aires). Ley 12.558 (adhesión de la provincia de Buenos Aires a la ley 24.922). (conc.Boll.V.pto.2.)

8 (65) Ley 12.257 (Código de Aguas de la provincia de Buenos Aires).

9.- Legislación de Provincia de BsAs: Dec.9404/86 clubes de campo; decret.27/98 barrios cerrados;

6 CN. Casación Penal, Sala I, 19 -VII - 995, "*Pellicori, Oscar A y otros s/ denuncia por defraudación*"; C.S. J.N., 23-XI-1995, *Recurso de hecho deducido por Autodesk Inc. en la causa "Pellicori, Oscar A., y otros"*, con nota de EMERY, M.A., Y M. GARCÍA SELLART, E.D., t. 176, p. 241.

7 CApel., Rosario, Sala I, 3-IV-1992, "*Barsean, Jorge*" con nota de CHIAPPINI, J., E.D., t. 148, p. 258.

7 CNCiv., Sala E, 23-VIII-1995, "*Consorcio de propietarios Ayacucho 1735/43 c/ Lozada Ocampo, Juan y otro*", con nota de XANTHOS, L.L., t. 1.996 -A, p. 686.

7 CNCiv., Sala C, 21-I I I-1985, "*M., P.A. c/ A., O.R.*" con nota de GUASTAVINO, E. P., E.D., t.113, p. 286.

7 (103) CNCiv. Sala D, 29-I I-1984, "*De la Mela, Marcelo, suc.*", E.D., t. 109, p. 220.

7 CNCiv. en pleno, 8-I I I-1968, "*C. de M., R. I. c/ M., H. M.*" en E.D., t. 22, p.102; o L.L., t. 130, p. 218; o J.A., t. 1968 -III, p. 95.

7 (68) C.S.J.N. 30-X-1986, "*Jaralambides c. Jaralambides*", en "Fallos", t. 308, p. 2073. "*Giusti, c/ Sereni*" 3-I I I-1992, en "Fallos", t. 315, p. 129.

8 (69) C2° CC, La Plata, Sala I, 29-V-1986, "*Gomez, María c/ Gil, Modesto y otros*" con nota de ALTERINI, J.H., E.D., t. 139, p. 652.

8 Cam. Civ. de la Capital, en pleno, Ago -21-1942, "*Viana, María A. y Otros*", L.L., t. 27, p.657; o J.A., t. 1942 -III, p. 673

9 (70) C.S.J.N. "*Provincia de Mendoza c/ las compañías de ferrocarriles Gran Oeste Argentino y Buenos Aires al Pacifico, s/ expropiación*", "Fallos", t. 140, p. 282.

#### JURISPRUDENCIA

### UNIDAD VIII

#### CONDOMINIO. ESTRUCTURA.

1. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres.
2. Constitución. Clases.
3. Condominio sin indivisión forzosa.
4. Facultades de los condóminos respecto de su cuota. Derechos de los acreedores.
5. Facultades de los condóminos sobre la cosa común.
6. Obligaciones de los condóminos entre sí y con relación a terceros. Cargas reales: solidaridad o indivisibilidad (jurisprudencia).
7. Administración de la cosa común. Quórum. Mayorías. Administrador. Gestor de negocios. División de los frutos. Derechos de los condóminos ante el arrendamiento de la cosa común: naturaleza jurídica del contrato que pudieren celebrar.

8. Extinción del condominio. Partición (a). Efectos (b). Jurisprudencia.

(a) Notas; 2678, 3132 a 3125.

(b) Nota al 3504.

9. Jurisprudencia. Análisis de casos.

DOCTRINA

1 (72) MAFFIA, J.O., Tratado de las sucesiones, T. II, cap. XI Ed. Depalma, Bs. As. 1982

JURISPRUDENCIA

6 Cámara de la Capital en pleno, 24-III-1923, "Bancalari, c/ Dottiesio de Rosa y otros.", J.A., t. XI, p. 350.

Aceptan la solidaridad: J.A., t. 1966-I, p. 358; L.L., t. 147, p. 516, L.L., t. 5, p. 316 ó J.A., t. 71 p. 715; J.A., t. 1946 -II, p. 593; L.L.; t. 26, p. 488. Aceptan la solidaridad hasta el valor de la cosa, y luego están por la mancomunación: J.A., t. LIV, p. 448, J.A., t. XI, p. 350. Están por la mancomunación: D.J.J.B.A., t. 73, p. 217, L.L., t. 77, p. 274.

7 Highton, E. I., *La hipoteca de los condóminos y la división de la deuda considerada como excepción en el juicio ejecutivo*, E.D., t. 118, p. 836.

8 CNCiv., en pleno, 15-VII-1992 "Sanz Gregorio O." E.D. T. 43 P. 515.

9 Cám. Civil de la Capital en pleno, Oct-17-1924, "Bollini de Battilana, Matilde c/Schoo Lastra, Oscar" en J.A., t. XVIII, p. 111.

## UNIDAD IX

### CONDOMINIOS CON INDIVISIÓN FORZOSA. CONDOMINIO POR CONFUSIÓN DE LÍMITES.

1. Supuestos de indivisión forzosa previstos por el Código Civil.

2. El pacto de condominio. Pacto de indivisibilidad (forma, publicidad, efectos). Indivisión forzosa de origen contractual: caso de convenio entre condóminos para los bienes de origen no hereditario (art. 2693 del Código Civil). Caso de la cláusula de indivisión en la donación (art. 2694 del Código Civil).

3. Accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades (a).

(a) Nota al 2711.

4. División nociva. Jurisprudencia.

5. Condominio de muros, cercos y fosos. Conceptos de muro contiguo, encaballado, medianero, privativo y de cerco. Derecho de asentar el muro en el terreno del vecino. Cerramiento forzoso. Prescripción de la acción de cobro según se trate de muro contiguo o encaballado y en función de que sea o no una pared de cerco. Jurisprudencia plenaria. Valor de la medianería. Prueba. Presunciones. Derechos y obligaciones en la medianería. Reconstrucción del muro: jurisprudencia plenaria.

6. Supuestos de indivisión forzosa contemplados por los arts. 51 y siguientes de la Ley 14.394 para bienes de origen hereditario. Impuesta por el testador o por el cónyuge o convenida por los herederos. Duración. Efectos. División anticipada. Derecho de los acreedores. Publicidad de la indivisión.

7. Condominio por confusión de límites. Concepto. Acción de deslinde. Diferencias con la acción reivindicatoria (b). Régimen sustancial y procesal. Facultades del juez.

(b) Nota al 2764.

8. Jurisprudencia. Análisis de casos.

DOCTRINA

6 (73) MOLINARIO, A.D., *Indivisiones hereditarias y condominios forzosos organizados por la Ley 14.394, ¿tirada aparte o folleto?* (a causa de censura posterior), La Plata 1959.

JURISPRUDENCIA

5 Cám. Nac. de Apel. de la Capital Federal, en pleno "Simonetti, María Gaggero de, y otros c/ Bogopolsky,

Josué", J.A., 1955 -III, p. 208 (con nota de A. G., SPOTÁ), o en L.L., t. 79, p. 492.

5 Cám. Civil de la Capital en pleno "Raffo, Bartolomé c/ Moles, Aniceto y otros", L.L., t. 7, p. 558 o también, J.A., t. 50, p. 554 (con nota de A. G. SPOTÁ).

5 Cám. de Paz Letrada, en pleno, 14-VI-1948, "Patrone, Pascual c/ Daneri

de Devoto, Aída M. s/cobro de pesos" en L.L., t. 50, p. 841; o J.A., t. 1948-II, p. 440.

5 CNCiv., en pleno, 22 -IX-1978, "López Cabana, Manuel c/proprietarios Necochea 1232/34" en E.D., t. 80, p. 253; o L.L., t. 1978-D, p. 180; o J.A., t. 1978-IV, p. 291.

LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

2 (74) Pacto de indivisión.

## UNIDAD X

## PREHORIZONTALIDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTRUCTURA

1. Prehorizontalidad. Sistemas de protección al adquirente de unidades a comercializarse por el sistema de la Ley 13.512. Antecedentes. Régimen de las Leyes 19.724 y 20.276. Desprotección del adquirente: necesidad de la reforma o sustitución de la legislación vigente. Jurisprudencia plenaria.
2. Propiedad horizontal. Objeto del derecho: Partes privativas y comunes. Unidad Funcional concepto. Unidad Complementaria. Concepto. Diferentes clases. Régimen legal y nacimiento. Análisis del art. 1º de la Ley 13.512: distintos supuestos. Requisitos para la afectación al régimen de propiedad horizontal. Aplicación de la propiedad horizontal a las nuevas manifestaciones de la propiedad (remisión a la Unidad VII, punto 9). Naturaleza del derecho sobre la parte privativa. Caracterización legal de las partes comunes. Relación entre las partes propias y comunes. Inseparabilidad. Conversión de partes exclusivas en comunes y viceversa.
3. Reglamento de copropiedad y administración. Naturaleza jurídica. Redacción. Formalidades. Efectos de la inscripción (nacimiento del estado de propiedad horizontal). Cláusulas obligatorias y facultativas. Límites a la autonomía de la voluntad. Reforma voluntaria. Nulidad y reforma judicial. Reglamento interno. Jurisprudencia.
4. Adquisición del derecho de propiedad horizontal. Títulos suficientes y modos suficientes. Partición en el condominio y en la comunidad hereditaria; liquidación de la sociedad conyugal. Jurisprudencia.
5. Consorcio. Polémica sobre su personalidad. Jurisprudencia. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio. Subconsorcio.
6. Jurisprudencia. Análisis de casos.

### DOCTRINA

LAJE, J. E., *La propiedad horizontal en la legislación argentina*, (2ª Ed. corregida y aumentada) Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1957.

RACCIATI, H., *Propiedad por pisos o departamentos* (3ª ed. actualizada y aumentada) Ed. Depalma, Buenos Aires, 1975.

HIGHTON, E. I., *Derechos reales. Volumen 4. Propiedad horizontal y prohorizontalidad* (2ª ed. Renovada y ampliada), Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000.

GARRIDO, R. F., *Venta de departamentos* Ed. Hammurabi, 1984.

ALTERINI, J. H. Y E. G. A. T. T. I., *Prehorizontalidad y boleto de compraventa*, Ed. La Ley, Buenos Aires, 1981.

PALMIERO, A. R., *Tratado de la Propiedad Horizontal*, Ed. Depalma, Bs. As., 1974.

PALMIERO, A. R., *Propiedad Horizontal Régimen legal de cocheras, guardacoches y locales*, Ed. Depalma, Bs. As. 1977.

1-2 (75) PALMIERO, A. Y A.F. RUIZ DE ERENCHUN, *La propiedad horizontal y el tracto registral abreviado*, Revista Jurídica Fides, Año V, Nº 53/54, p.309.

1-2-3 (76) RUIZ DE ERENCHUN, A. F., *La registración inmobiliaria como medio de publicidad para propiedad horizontal y los demás derechos que se le vinculan. Doce reflexiones sobre algunos aspectos*.

5 (77) ALTERINI, J. H., *Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio (énfoque dinámico de la personalidad del consorcio)*, E.D., t. 56, p. 729.

### JURISPRUDENCIA

1 CNCiv. en pleno, 28-I I-1979, "Cotton, Moisés c/ Tutundjian, Simón". E.D., t. 82, p. 142.

1 CNCiv. en pleno, 26-I I-1985, "Alvear 1850 S.R.L. c/ Taub, Luis", E.D., t. 113, p. 264.

1 (78) CNCiv., Sala C. 31-V-1982, "Goldenberg de Epstein, Felisa y otros c/ Tertera, María, C.", E.D., t. 102, p. 190.

### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

1 a 5 (79) Ley 13.512 (propiedad horizontal), modificada por la Ley 24.314 (Sistema de protección integral de las personas discapacitadas), Decreto reglamentario 18.734/49. Dec. Pcia. Bs. As. 2.489/63. Leyes 19.724, 20.276 (prehorizontalidad).

3 (80) Reglamento de copropiedad y administración.

4 (81) Fotocopia de Título de dominio Ley 13.512.

4 (82) Fotocopia una matrícula de P. H. (unidad funcional) y su "madre".

## UNIDAD XI

### PROPIEDAD HORIZONTAL. RÉGIMEN.

1. Asambleas. Tipos. Funciones. Naturaleza jurídica de sus decisiones.
  - a) Presupuestos de la decisión: convocatoria, orden del día, lugar, día y hora, notificación, capacidad, representación y unificación de la personería, quórum;
  - b) Formación de la decisión: cómputo de los votos, reglas para deliberar, titularidad del voto, forma de votar, mayorías requeridas (carácter de las normas que establecen determinadas mayorías);

- c) Exteriorización de la decisión: actas y copias, notificación a los ausentes. Asambleas judiciales.
2. Administrador. Quiénes pueden ser designados. Consejos de Administración. Naturaleza jurídica de sus funciones. Designación originaria: mayorías, formalidades. Designaciones posteriores: mayorías, formalidades. Duración. Remoción. Funciones. El seguro. Posibilidad de constituir seguros individuales. Alcance de sus decisiones. Remuneración. Representación ante autoridades administrativas, ante terceros en general y judicial.
3. Derechos de los consorcistas:
- a) Respecto de las partes privativas. Disposición jurídica. Actos materiales: mejoras, aunamiento de unidades;
- b) Respecto de las partes comunes. Distintos derechos. Uso exclusivo de partes comunes. Disposición jurídica. Actos materiales. Sobreedificación, requisitos. Excavación, requisitos. Mejoras prohibidas. Mayorías necesarias para decidir mejoras (art. 7 y 8 de la Ley 13.512), recursos judiciales;
4. Prohibiciones. Respecto de las partes privativas y comunes. Prohibiciones en la Ley y en el reglamento. Legitimados para accionar. Procedimiento. Efectos.
5. Obligaciones:
- a) Respecto de las partes privativas. Gastos de conservación y reparación de la unidad. Impuestos, tasas y contribuciones.
- b) Respecto de las partes comunes. Expensas comunes. Quién responde por ellas. Medida de la obligación. Exenciones. Desigualdad en la contribución. Intereses. Otras sanciones por el incumplimiento de la obligación de pagar expensas. Procedimiento para su cobro. Efectos del abandono y de la enajenación de la unidad. Privilegio del crédito por expensas. Derecho de retención.
6. Hipoteca. Del terreno. Del conjunto de unidades. De la unidad.
7. Extinción del sistema. Casos. Destrucción. Vetustez. Mayorías. Cómputo. Situación de las minorías.
8. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

- 3 (83) Alterini, J. H., *Derechos de los consorcistas*, E.D., t. 68, p. 779.
- 3b (84) RUIZ DE ERENCHUN, A.F. Y F.P., VILLARO, *La propiedad horizontal y el "derecho a sobreelevar" (reserva de "derecho" en el Reglamento de Copropiedad y Administración)*, E.D., t. 117, p. 765.

## UNIDAD XII

### USUFRUCTO. USO Y HABITACIÓN

1. Usufructo. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres (a). Comparación con la locación (b).  
(a) Nota al 2825.  
(b) Notas; 1493, 1498, comparación con el comodato 2255.
2. Clases. Concepto del cuasiusufructo (c).  
(c) Notas; 2871, 2808, 2811, 2951, 11.
3. Constitución del usufructo. Duración (d). La prohibición de la constitución sucesiva (e) Constitución conjunta y simultánea y el derecho de acrecer. Usufructo de parte material de una cosa no dividida.  
(d) 2807, 2818, 2828, 1515  
(e) Nota al 2824.
4. Obligaciones del futuro usufructuario antes de entrar en el uso y goce de la cosa a. Inventario: dispensabilidad. Fianza.

5. Derechos y obligaciones del usufructuario (f). Cesión del ejercicio. Cesión del derecho (g).

(f) *Notas*; 2863, 2873, 2878, 2902, 2861, 2936, 2880, 2941.

(g) *Notas*; 1327, 2807, 2931.

6. Derechos y obligaciones del nudo propietario (h).

(h) *Notas*; 2870, 2872, 2885.

7. Extinción del usufructo (i).

(i) *Notas*; 2828, 2933, 2934, 2940, 2941, 2942, 2931, 1493, 3279.

8. Uso y habitación (j). Definición legal. Análisis crítico. Caracteres. Comparación con el usufructo (k). Normas aplicables. Determinación de las necesidades del usuario. Concepto de familia. Exclusión del carácter de derecho real del supuesto contemplado por los arts. 2958, segundo párrafo y 2967 del Código Civil. Estudio especial del art. 3573 bis del Código Civil.

(j) *Notas*; 2948, 2956.

(k) *Notas*; 2953, 2962.

9. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

8 (85) MOLINARIO A. D., *Estudio del artículo 3573 bis del Código Civil*, L.L., 1975-B, p. 1040.

#### JURISPRUDENCIA

8 CNCiv., en pleno, Ago-15-1979, "Falland, Federico Frank. s/ sucesión", en E.D., t.

84, p. 504; o L.L., t. 1979 -C, p. 530; o J.A., t. 1979-III, p. 337.

8 (86) S.C.J. Buenos Aires, 23-IX-1986, "Berdote, Angel s/ suc.", E.D., t. 123, p. 171.

## UNIDAD XIII

### SERVIDUMBRE

1. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres (a).

(a) *Notas*; 2970, 2971, 3007, 3013, 2985, 1327.

2. Obligaciones de hacer y servidumbres (arts. 3010, 3022, 3023 y 3042 del Código Civil) (b).

(b) *Notas*; 3022, 3023, 2971, 2970.

3. Clasificaciones. Reales y personales (c). Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes (d). Otras clasificaciones (e).

(c) *Notas*; 2971, 2972.

(d) *Nota al 2975*.

(e) *Nota al 2976*.

4. Constitución (f). Tratamiento especial de la constitución por destino del padre de familia (g) y de la servidumbre que revive (h). Duración (i).

(f) *Nota al 688*.

(g) *Nota al 2994*.

(h) *Notas*; 2995, 3053.

(i) *Nota al 2970*.

5. Contenido. Dudas sobre la naturaleza (j), la extensión o el modo de ejercicio (k). Divisibilidad o indivisibilidad del ejercicio (l). Cambio de lugar de la servidumbre (m). Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre (n). División de la heredad sirviente.

(j) *Notas*; 2970, 2971.

(k) *Notas*; 3065, 3022, 3023.

(l) *Nota al 3007*.

(m) *Nota al 3067*.

(n) *Notas*, 3036, 3052.

6. Extinción (ñ).

(ñ) *Notas*; 3051, 3052, 3055, 3058, 3059.

7. Nociones de las servidumbres típicas legisladas en especial: de tránsito, de acueducto, de recibir aguas y las de sacar aguas (o). Dudas sobre su naturaleza. Precio e indemnización en las servidumbres.



(o) Nota al 3097.

8. Posibilidad jurídica de constituir otras servidumbres.

9. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

ALLENDE, G. *Tratado de las servidumbres*, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires.

### UNIDAD XIV

#### HIPOTECA. ESTRUCTURA.

1. Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica.

2. Objeto. Créditos garantizables (a). Enumeración de caracteres.

(a) Notas; 3108, 515, 3120, 3153, 3129.

3. Accesoriedad. Consecuencias (b). Armonización con los arts. 803 y 804 del Código Civil.

(b) Notas; 3151, 4023, 1327, 675.

4. Fuente: convencionalidad (c).

(c) Notas; 3115, nota al final del título 14 del Libro III, 4048.

5. Especialidad: en cuanto al crédito y en cuanto al objeto. Quid de las hipotecas en garantía de créditos indeterminados. Las hipotecas de máximo. Gravitación de la ley 23.928 sobre las hipotecas con cláusulas de reajuste (Ley 21.309). Régimen legal, efectos sobre los contratos vigentes y sobre los nuevos contratos.

6. Indivisibilidad. En cuanto al crédito y en cuanto al objeto (d). Proyecciones de las Leyes 11.725 y 17.711. Jurisprudencia. Prorrato de los saldos en caso de segundos acreedores sobre una pluralidad de inmuebles. Jurisprudencia.

(d) Notas; 3112, 675.

7. Publicidad registral. Alcances en materia hipotecaria (e) (remisión a las Unidades XIX y XX). Negocios sobre el rango (remisión a la Unidad XX, punto 9).

(e) Nota al final del Título 14 del Libro III, 3274, 3127.

8. Constitución de la hipoteca. Condiciones de fondo y de forma. Posibilidad que la constituya un tercero no deudor. Promesa de hipoteca. Modalidades. Cláusulas permitidas y prohibidas. Jurisprudencia. Hipoteca constituida en el extranjero.

9. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

CAMMAROTA, A., *Tratado de derecho hipotecario*, Compañía Argentina de Editores, S.R.L., Buenos Aires, 1942.

4-5 (88) ALVAREZ, J.M., Y D., VELEZ SÁRSFIELD, *Instituciones del derecho real de España, apéndice de la hipoteca*, Ed. Imprenta del Estado de Buenos Aires, 1834.

2-4-5-8 (89) MOLINARIO, A.D., (A) *De la pretendida e inexistente "hipoteca abierta" en el Derecho Positivo Argentino*, J.A., Doctrina 1972, p. 1.; (B) *Las hipotecas abiertas en el Derecho Civil Argentino*, R.N. n° 870, p. 1219.

2-4-5-8 (90) ALTERINI, J.H., *Hipotecas Abiertas*, R.N., num. 868, p. 605.

7 (91) ALTERINI, J.H., *Rango hipotecario: reserva, permuta, posposición y coparticipación*, R.del N., n° 720, p. 1997.

7 (92) GINER GARGALLO, ANTONIO, *Permuta de rango hipotecario entre dos hipotecas existiendo derechos intermedios* (Boletín Colegio de Registradores, número 31, p. 2804)

7 (93) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., *Registro de hipotecas. Amerhipoteca*. (aporte al Comité Latinoamericano de Consulta Registral, X encuentro, Porto Alegre, Brasil 1995).

8 (94) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., *Negocio jurídico celebrado en el extranjero*, E.D., t. 48, p. 747.

#### JURISPRUDENCIA

6 Cámaras Civiles de la Capital en pleno: A) *"Bemberg y Cia. v. Urquiza"*, del 15-IX-14, J.A. t. V, p 32; *"Banco Hipotecario Franco Argentino v. Fernández Díaz"* del 24-IV-33 J.A., t. XLI, p. 783.

6 (95) Cámara Civil 1ra. De la Capital, 21-IV-1938, *"Compañía de Hipotecas y de Tierras Nueva Zelandia y Río de La Plata, v. Carcano, Ramon J."*, L.L., t. 10, p. 339.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

4-5-8 (96) Fotocopia de contrato de mutuo garantizado con hipoteca.

5 (97) **Ley 21.309** (Hipotecas y prendas. Reajuste: no vigente); **Ley 21.488** (Aplicación de los remanentes en caso de concurso civil o quiebra: no vigente); **Ley 23.928** (Convertibilidad

del Austral); **Ley 25.561**; **Decreto 214/02** (ref. por Decs. 320/02; 410/02); **Ley 25.563**.

7 (98) (A) Pragmática Sanción de su Majestad CARLOS I con fuerza de ley. (B) (145) Real Cédula del 25 de Septiembre de 1802. Creación de oficios de hipotecas. Hipotecas

generales: imposibilidad de anotarse o registrarse.

8 (99) Dictamen de la Asesoría General de Gobierno 28-I I-1994 Imposibilidad de constituir hipoteca judicial (no convencional).

## UNIDAD XV

### HIPOTECA. RÉGIMEN.

1. Extensión de la hipoteca en cuanto al objeto.
2. Extensión de la garantía hipotecaria en cuanto al crédito y sus accesorios (capital, intereses, costas, indemnizaciones).
3. Medidas conservatorias que puede solicitar el acreedor hipotecario. Actos no consumados. (a). Caso de locación de la cosa hipotecada: distinciones según sea anterior o posterior a la hipoteca y según esté o no prohibido locar en la convención hipotecaria. Jurisprudencia. Supuesto especial en el régimen de la ley 24.441.  
(a) *Nota al 3157*.
4. Ejecución hipotecaria: judicial, extrajudicial (bancos oficiales) y mixta (Ley 24.441). Efectos de la hipoteca contra los terceros poseedores que hayan asumido o no la deuda (b). Consecuencias de la expropiación seguida contra el tercer poseedor.  
(b) *Nota al 3172*.
5. Privilegio (remisión a la Unidad XXI, puntos 4 y 7).
6. Extinción (c). Tratamiento particular del caso de subasta judicial.  
(c) *Notas; 3198, 3193, 3189*.
7. Cancelación. Distintos casos. Caducidad de la inscripción (d).  
(d) *Notas; 3151 (ahora 20 años), 2854*.
8. Hipotecas bancarias. Preanotación de hipotecas. Anotación directa de hipotecas.
9. Pagarés y letras hipotecarios del art. 3202 del Código Civil. Letras hipotecarias de la Ley 24.441.
10. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

4 COLOMBO, C. J., (A) *Ejecución hipotecaria*, Ed. Abeledo -Perrot, Buenos Aires, 1974; (B) *Código procesal civil y comercial de la Nación anotado y comentado*, t. IV, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1969.

6 (100) KÖLLIKER F RERS, A. A., *El comprador en subasta y las deudas del inmueble anteriores a la posesión. (Pese al plenario, un tema todavía no resuelto)*, en E.D., t. 184, p. 1342.

7 (101) MOLINARIO, A.D., *De un supuesto especial de cancelación de hipoteca no previsto por la ley*, E.D., t. 50, p. 665.

8 (102) MOLINARIO, A.D., (A) *La preanotación hipotecaria*, Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la U.N.L.P., t. 24, p. 317; (B) *La preanotación hipotecaria y la Ley 15.283*, E.D., t. 38, p. 1025.

9 (103) MOLINARIO A.D., *La letra y el pagaré hipotecarios y el derecho registral inmobiliario*, J.A., Serie contemporánea t. 19, p. 477 (como comentario a una sentencia de la CN Com, de la Capital, Sala C.)

9 (104) ALTERINI, J.H., *Pagarés hipotecarios*, R. del N.º 724 p. 1329.

#### JURISPRUDENCIA

4 (105) C.S.J.N. 11-XII -86, *"Inverfin S.A. Compañía Financiera c/ Buenos Aires, Provincia de."*, E.D., 124, p. 423.

6 **CNCiv.**, en pleno, 18 -I I -99 *"Servicios Eficientes c/ Yabra Roberto Isaac s/ ejecución hipotecaria"* L.L., t. 1999-B, p. 384.

6 (106) (A) SCJ Bs.As. *"Gadi S.C.A. c. Bene detti, J. C."*, AyS t. 1994-III, p. 95; (B) B-59.001, sent. del 31-V-2000,

*"Toirán, Benigno c/Municipalidad de San Isidro"*.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

4 (107) Fotocopia de un *oficio judicial* al Registro de la Propiedad Inmueble solicitando la toma de razón de un embargo ejecutivo.

8 (108) **Decreto -Ley 15.347/46** (preanotación directa de garantías hipotecarias en los Registros Nacionales de la Propiedad); **Ley 15.283** (privilegios y ejecución especial de las operaciones hipotecarias de los bancos provinciales); **Ley 18.307** (Banco Hipotecario Nacional. Anotación directa de hipotecas);

BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES: **Decreto Ley 9.434/79**, modificado por **9.840/82**, t.o. por **decreto 9.166/86** y nuevamente

modificado por Leyes 10.543 y 12.695. También Leyes nacionales n° 1.029 y 1.804.  
BANCO HIPOTECARIO S. A.: Ley 22.232, modificada por leyes 24.143 y 24.855.

BANCO NACIÓN: Leyes 21.799, 22.602, 24.144, 24.485 y 24.855 parcialmente vetada por decretos 677/97 y 926/97.  
8 (109) Fotocopias de Oficios de anotación directa de hipotecas al

Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (en el caso son "prórrogas").

## UNIDAD XVI

### PRENDA Y ANTICRESIS

1. Derecho real de prenda. Definición legal. Análisis crítico.
2. Objeto. Créditos garantizables. Caracteres.
3. Constitución. Condiciones de fondo y forma (a). Cláusulas permitidas y prohibidas (b).  
(a) Nota al 3217.  
(b) Nota al 3222.
4. Derechos y obligaciones del acreedor prendario (c). Privilegio (remisión a la Unidad XXI, puntos 4 y 7).  
Prendas sucesivas (d).  
(c) Notas; 3225, 512.  
(d) Notas; 3218, 3889, 3209.
5. Prenda tácita. Prenda anticrética.
6. Extinción.
7. Nociones del régimen prendario de los bancos oficiales de las prendas comerciales con (arts. 580 a 588 del Código de Comercio) y sin desplazamiento (Ley núm. 9.644 y Decreto-Ley 15.348/46).
8. Derecho real de anticresis. Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica (e).  
(e) Notas; 3239, 3244, 3246, 2571, 3254, 3257.
9. Objeto. Créditos garantizables. Caracteres.
10. Constitución. Condiciones de fondo y de forma (f). Cláusulas permitidas y prohibidas.  
(f) Nota al 3240.
11. Derechos (g) y obligaciones del acreedor anticresista. Incidencia en los derechos del acreedor anticresista de la ley de Concursos y Quiebras N° 24.522 a través del emplazamiento del derecho de retención (remisión a la Unidad XXI, punto 7).  
(g) Nota al 3254.
12. Anticresis tácita.
13. Extinción.
14. Fideicomiso en garantía de la Ley 24.441.
15. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

7 ZAVALA RODRIGUEZ, J. C., *Código de comercio y leyes complementarias comentadas y concordadas*, t. III, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1969.

7 CÁMARA, H., *Prenda con registro o hipoteca mobiliaria*, Ed. Ediar, Buenos Aires 1984.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

7 (110) Decreto-Ley 9372/63 (Ley Orgánica del Banco de la Ciudad de

Buenos Aires) Reformada por las siguientes leyes: 19.642, 20.225, 22.301.

7 (111) Ley 9.644 (prenda agraria) Decreto-Ley 15.348/46 (prenda con registro).

## UNIDAD XVIII

### ACCIONES REALES

1. Acciones reales. Definición legal. Análisis crítico.
2. Ámbito de la acción reivindicatoria (defensa de la existencia del derecho real).
3. Legitimación activa. Casos especiales de reivindicación por el heredero (a), legatario de cosa cierta (b), cesionario (c), comprador a quien no se le ha hecho la tradición de la cosa, la cual se encuentra en poder de un tercero y reivindicación por un condómino.  
(a) Notas; 3450.  
(b) Nota al 3423.  
(c) Nota al 1445 .
4. Legitimación pasiva. Reivindicación contra el poseedor, el tenedor (a nombre del reivindicante o de un tercero) (d) y el llamado poseedor ficto (e).  
(d) Notas; 2758, 2773, 2787, 3108, 731.  
(e) Notas; 2784, 2785.
5. Objeto de la acción (f).  
(f) Notas; 2764, 2800.
6. Juicio de reivindicación. Medidas de seguridad durante el proceso. Prueba. Efectos de la sentencia (remisión a la Unidad III, punto 8).
7. Límites de la reivindicación. Seguridad dinámica: especial estudio del art. 1051 del Código Civil. Caso del acto inoponible o irrelevante.
8. Reivindicación de cosas muebles (remisión parcial a la Unidad I, punto 14) (g). Derecho de persecución del privilegio del locador (h).  
(g) Nota al 738.  
(h) Notas; 3883, 3885, 3909.
9. Ámbito de la acción confesoria (defensa de la plenitud del derecho real) (i).  
(i) Nota al 2800.
10. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Efectos.
11. Ámbito de la acción negatoria (defensa de la libertad del derecho real).
12. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Efectos.
13. Las acciones reales y la prescripción liberatoria (j).  
(j) Notas; 3961, 4019.
14. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

2 (112) ALLENDE, G. L., *La acción reivindicatoria del art. 2792 del código civil*, L.L., t. 1979-C, p. 1081.  
2-9-11 (113) ALLENDE, G.L., *Ámbito de aplicación de las acciones reales*, L.L., t. 89, p. 795.  
3-4 (114), ALTERINI, J. H., *Legitimación en las acciones reales*, L.L., t. 131, p. 88.  
7 (115) ADROGUE, M., *El artículo 1051 del Código Civil*, L.L., t. 143 p. 1180.  
7 (116) ANDORNO, L. O., *La propiedad aparente en la doctrina y*

*jurisprudencia francesa y el art. 1051 del Código Civil*, E.D., t. 37, p. 931.  
7 (117) ALSINA ATIENZA, D. A., *Los derechos reales en la reforma del Código Civil*, J.A., Doctrina 1969, p. 457.  
7 (118) ALTERINI J.H., *El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible*, J.A., doctrina 1971, p. 634.  
7 (119) BENEDETTI, J. C., *El art. 1051 del Código Civil*, R. del N., nº 714, p. 1841.  
7 (120) GUASTAVINO, E. P., *La protección al subadquirente*, J.A., Doctrina 1973, p. 93.

7 LAQUIS, M., *Exposición y crítica a la reforma del Código Civil*, Ed. Platense, T.I p. 352, nº 10.  
7 (121) LLAMIBIAS, J. J., (A) *La reforma al Código Civil*, J.A., t. 1968-V, p. 698.; (B) *Nullidad y terceros de buena fe* como comentario a dos sentencias de la CNCiv., sala F, Nov/14/978 "Marciales, Juan suc. y otra c/ N.N. Alvarez Jonte 4072/4076" y misma sala Nov/15/978, mismas partes, L.L., t. 1979-D, p. 102  
7 (122) MARTINEZ RUIZ, R., (A) *Distinción entre el acto nulo e inoponible*, J.A., t. 1943-IV, p. 335.;

(B) *Las críticas a la reforma del Código Civil*, L.L., t. 140, p. 929.  
 7 (123) MOLINARIO, A. D., *La reivindicación inmobiliaria y el adquirente de buena fe a título oneroso*, E.D., t. 7, p. 179.  
 7 (124) POYSSEGUR, M., *El art. 1051 del Código Civil*, L.L., t. 152, p. 873.  
 7 (125) PEREZ LASALA, J. L., *Buena fe registral, etc.*, L.L., t. 131, p. 1333.  
 7 (126) PORTANARI DE MONZÓN, S. H., *La reforma al artículo 1051 del código civil. Alcances de su aplicación*, en Gaceta del Notariado, Col. Escribanos Sta. Fe, n° 66, May-Ago.1975, p. 57.  
 7 SPOTA, A. G., (A) *Tratado de Derecho Civil, Parte General*, T.IV, vol.3, p. 810, n° 1066; (B) *Curso sobre temas de Derecho Civil*, Ed. Instituto Argentino de Cultura Notarial, Buenos Aires, , p. 1969, p. 85).

7 SUKERMAN, N., *El nuevo 1051 del Código Civil*, Gaceta del Notariado, Col. Escribanos Sta. Fe, n° 66, May - Ago. 1975, p. 75.  
 7 (127) TRIGO REPRESAS, F. A., *Nulidad y reivindicación del subadquirente*. La Plata, Ed. Lex, 1978, p. 69.  
 7 (128) YORIO DE BRUSA, E. M., *La buena fe y los adquirentes a título oneroso*, R. N., Año 1970, n° 791, p. 1123.

#### JURISPRUDENCIA

3 CNCiv. en pleno, Nov/11/958, "*Arcadini, Roque suc. c/ Maleca, Carlos*", J.A., t. 1958-IV, p. 427.  
 3 S.C.J. Buenos Aires, 20-XI-1934, "*García, Tomas B. y otros v. Díaz, Pedro, G.*", J.A., t. 48, p. 611.  
 6 Cám. Civil de la Capital en pleno, en pleno, Abr-20-1923, "*Sosa Barredo,*

*c/Buzio, Vicente*" en J.A., t. X, p. 397.  
 7 (130) S.C.J. Buenos Aires, (A) "*Ramos, Roberto Martín c/ Bagnardi Martín*", L.L., t. 1993-B, p. 365; Ac. 56.169 (B) "*Firinu Angel c/ Frigorífico ALCA S.R.L. y otros*" (sent. del 7-XI-95).  
 7 (131) CNCiv., sala G, 10-V-84, (A) "*Martins Domingo José v. Leone, Antonio*", J.A., t. 1985-I, p. 378; (B) 27-III-1995, "*Bottini, Agustín v. Tarek Made*", L.L., t. 1995 -E, p. 320; (C) CNCiv., sala A, 23-VI-1983, "*Sasso de Aguer, Gioconda M. y otra v. Leone Antonio y otros*", con nota de A. G. Spota, E.D., t. 106, p. 657.

## UNIDAD XIX

### PUBLICIDAD

1. Sistemas de publicidad. Registrales. Extra registrales. Publicidad de los estados de hecho (en especial publicidad posesoria). Técnicas de registro.
2. La publicidad en el Código Civil (a).  
(a) *Notas; 577, nota al final del Título 14 del Libro III, 996.*
3. Leyes registrales locales. Orígenes, necesidades. Problema constitucional.
4. El art. 2505 del Código Civil y de la Ley 17.801.
5. Efectos de la registración. Inscripción no constitutiva: sentido de la expresión. Concepto de terceros ("poenitus extraneal", interesado o registral).
6. Necesidad de que el tercero sea de buena fe. Configuración de la buena fe: criterios subjetivos y objetivo. Criterio del derecho argentino: posición de Vélez Sársfield (b) y de la legislación registral.  
(b) *Notas; 3136, 3936, 3197, 3198.*
7. ¿Es la inscripción un nuevo requisito o se trata de un mero perfeccionamiento de la tradición?.
8. ¿Es la tradición un presupuesto de la inscripción en el derecho vigente?.
9. Importancia de la tradición. Funciones (c).  
(c) *Nota al 577.*
10. Intentos de armonización de la tradición con la inscripción registral.
11. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

VILLARO, F. P., *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, 2ª Ed. Colegio de Gestores de la provincia de Buenos Aires, 1999.; 3ra. Edición actualizada: Scotti Editora. La Plata. 2003.  
 ANDORNO, L. O. Y M. M., DE ANDORNO, *Ley Nacional Registral 17.801 comentada y anotada*, 2ª edición, Ed. Hammurabi, Buenos Aires 1989.  
 LÓPEZ D E ZAVALÍA, F., *Curso introductorio al Derecho Registral*, Ed. Victor P. de Zavalía. Bs. As., 1983.

CURSO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, organizado por ALBERTO D. MOLINARIO (Buenos Aires, 1971) Ed. Pannedille S.A.E.C.I.F.I.  
 1 (132) FOLQUES, R., *El Registro de la Propiedad Egipcio según la literatura papiroológica registral egipcia*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, nos 391/92, p. 317.  
 1 (133) RUIZ DE ERENCHUN, A. F., *Derecho Registral Latinoamericano. Existencia y prospectiva*. La Plata, 2001.

1 Indicado en la bolilla I, punto 13.  
 1-2 (134) *Notas marginales*, su importancia jurídica, nota a fallo en la Revista Notarial num. 114, p. 178 (año X, enero de 1904).  
 1-3 (135) SCOTTI, E. A., *Que y como es el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal*, Publicación del centenario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires, 1982, p. 69 (Separata de R del N num, 780).

1-3 (136) FALBO, M. N., Presente y Futuro del Registro de la Propiedad Inmueble, Publicación del Centenario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires, 1982, p. 105 (Separata del R del N num. 780).

1-3 (137) FERRARI CERETTI, F., *El centenario del Registro de la Propiedad*, Diario "La Prensa", ejemplar del 29-XI-1981.

4 (138) ALTERINI, J. H., *Gravitación de la reforma al artículo 2505 del Código Civil*, E.D., t. 43, p. 1181.

4 a 10 (139) VILLARO, F. P., *Sobre el carácter constitutivo de la publicidad inmobiliaria (art. 2505, cód Civil y ley 17.801, L.L., t. 147, p. 944.*

4 (140) RUIZ DE ERENCHUN, A. F., *Los Registros de la Propiedad Inmueble en la República Argentina. Organización registral.*

4 (141) RUIZ DE ERENCHUN, A. F., *Efectos del certificado. Posibilidad de un sistema común* (Aporte de la Delegación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital

Federal, República Argentina, al Comité Latinoamericano de Consulta Registral, X Encuentro.

4 (142) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., *Defensa del principio de prioridad mediante la certificación registral con efectos de anotación preventiva del negocio en gestación*, Revista del Colegio de Abogados de La Plata, n° 33, p. 211.

4. SCOTTI, Edgardo A. "Aportes al Derecho Registral Argentino".edit. fides.La Plata.2002.-

7 a 10 (143) (A) GARRIDO, R. F., Y ANDORNO, L. O., *Coordinación entre tradición e inscripción registral en el derecho vigente (VII Jornadas Nacionales de Derecho Civil)*, Zeus, Año VIII, n° 1872; (B) CAPÓN FILAS, M. J., Y ETCHEVERS, J., *La publicidad registral en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil*, E.D., t. 98, p. 827; (C) GARRIDO, R. F., *Coordinación entre tradición e inscripción registral en el derecho vigente*, E.D., t. 95, p. 805; Despachos

de la comisión n° 4 de las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

#### JURISPRUDENCIA

3 (144) (A) C.S.J.N. "Jorba, Juan y otra c. Bambicha, Francisco B. y otro" J.A., t. 52, p. 359; (B) C.S.J.N. "Papa, José c. Compagno Hnos y otros". J.A., t. 61, p. 382 ambos con nota de JULIO I. LEZANA.

4-5 indicado para la Unidad V, p. 8.

6 (145) Cámara 2ª, Sala 1ª, Departamento La Plata, "Bouza, Manuel deduce tercera en autos "Barone contra Motl, José sobre Cobro Hipotecario", D.J.J.B.A., t. 65, p. 85.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

2 indicado para la Unidad X, punto 4.

2-indicado para la Unidad XIV, punto 7.

3-4 (146) Decreto-Ley 11.643/63 ratificado por Ley 6.735. (Ley del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y su Decreto reglamentario n° 5.469/65).

## UNIDAD XX

### PUBLICIDAD

1. Los llamados principios registrales adoptados por el sistema registral inmobiliario vigente: inscripción, presunción de integridad, rogación, especialidad, legalidad, tracto sucesivo, prioridad.
2. Rechazo del principio de convalidación y no recepción del principio de fe pública registral (controversia).
3. Inscripción. Situaciones jurídicas registrables. Requisitos. Plazos (referencia a la ley 20.089). Supuesto de los arts. 3135 - primera parte- del Código Civil y 20 de la Ley 17.801. Registro de anotaciones personales.
4. Presunción de integridad o completitud (remisión a la Unidad XIX, puntos 5 y 6).
5. Rogación. Legitimados. Requisitos.
6. Especialidad. Matriculación. El folio real: Descripción y contenido.
7. Legalidad. Calificación del registrador: distintas posibilidades. Jurisprudencia plenaria. Recursos: Especial tratamiento de las disposiciones del Decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99) y del Decreto-Ley 11.643/63 ratificado por Ley 6.736 y Decreto 5.479/65.
8. Tracto sucesivo. Casos de tracto abreviado o comprimido.
9. Prioridad. Libro Diario. Preferencia excluyente o de superioridad: análisis del art. 17 de la Ley 17.801. Libro diario: concepto, efectos. Preferencia de rango: análisis del art. 19 de la Ley 17.801 y del art. 3135 - ultimo apartado- del Código Civil. Posibilidad jurídica de los negocios sobre el rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación del rango hipotecario.
10. Publicidad registral. Exhibición de asientos. Legitimados: importancia. Expedición de certificados con reserva de prioridad, informes y copias autenticadas. Tratamiento particular del certificado con reserva de prioridad: anotación preventiva del negocio jurídico en gestación.
11. El asiento registral como prueba supletoria del acto.
12. Rectificación de asientos.

13. Cancelación y caducidad de las inscripciones y anotaciones.

14. Responsabilidad del Estado por informaciones erróneas del Registro.

15. Nociones de la legislación catastral nacional (Leyes 14.159 y 26.209) y provincial (Ley 10.707). Finalidades de los catastros. Competencia provincial. Relaciones con el Registro de la Propiedad. Estado parcelario y su determinación. Registración y certificación catastral.

16. Nociones de los registros de automotores, de aeronaves, de buques, de semovientes, de minas, de derechos intelectuales, de marcas de fábrica, comercio y agricultura, de patentes de invención, de créditos prendarios y del registro mercantil.

17. Jurisprudencia. Análisis de casos.

#### DOCTRINA

1-3-5-7-9-10 (147) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., Los principios registrales de la ley 17.801. Realidad y prospectiva. Gaceta del Notariado, 1983, p. 25.  
1-3-5-7-9-10 (148) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., *Los principios registrales contenidos en un fallo judicial, (Recepción jurisprudencial del régimen de prioridad y oponibilidad establecida por el Decreto-Ley 17.801)*, R.N., n° 825, p. 243.  
1 a 13. CORNEJO, Américo A. "Derecho Registral". edit. Astrea. BsAs  
1 a 13. VILLARO, Felipe P. "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario". 3ra. edic. actualizada. Scotti Editora. La Plata. 2003.  
1 a 13: ANDORNO, Luis O. MARCOLIN de ANDORNO, Marta "Ley Nacional Registral Inmobiliaria" (Ley 17801 Comentada) Edit. Hammurabi. 1989.  
1 a 13: DE REINA TARTIERE, Gabriel. "Manual de Derecho Registral Inmobiliario". ed. La Ley. 2003.  
5 (149) RUIZ DE ERENCHUN A.F., Alcances procesales de una norma registral, E.D., t. 54, p. 727.  
7 (150) RUIZ DE ERENCHUN, A. F., (A) *La calificación registral de los documentos judiciales. Pautas en aplicación en los Registros de la Propiedad Inmueble de la República Argentina. Una propuesta final* (corresponde al tema I, del XIII<sup>a</sup> Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Panamá 1998); (B) *Calificación negativa de los documentos judiciales* (corresponde al tema I del XV<sup>a</sup> Encuentro de I Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Guayaquil, 2000); (C) *Tratamiento producido con el documento apócrifo* (corresponde al tema III del Encuentro citado precedentemente).  
7 SCOTTI, E.A., Límites de la calificación de los documentos en el derecho registral, en Doctrina de la Suprema Corte de Mendoza.  
9 (151) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., *Implicancias del libro diario en los Registros de la Propiedad*, Fides, t. 2, (1976 -80) p. 317.

10 (151) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., La vigencia de los certificados e informes del Registro de la Propiedad. Rev. JUS, num., p. 45.  
15 (152) RUIZ DE ERENCHUN, A.F., *Algunos conceptos sobre el estado actual del tema registro inmobiliario y catastro*, R.N., n° 858, p. 1327.  
15 (153) VILLARO, F. P., *Análisis crítico de la ley 20.440 y su reglamentación provincial*, R. N. n° 856, p. 587.  
15 (154) BUENO RUIZ, A., *Agrimensura legal aplicada*, La Plata, 1982.  
15 (155) BIANCO, C. A., *La determinación parcelaria en la ley nacional de catastro y un breve ensayo sobre su técnica de registración*, Bs. As. Ministerio de Justicia, 1974.  
16 (156) VIDELA ESCALADA, F., (A) *Derecho Aeronáutico* (t. II, capítulo XIII) Ed. Victor P. de Zavalia, Buenos Aires, 1970; (B) *Función de las inscripciones en el registro Nacional de Aeronaves*, E.D., t. 119, p. 808;  
16 SIMONE, O. B., *Compendio de derecho de la navegación* (capítulos VIII a X), 2<sup>a</sup> ed. aumentada y actualizada, Ed. Ábaco, Buenos Aires, 1996.  
16 (A) MOISSET DE ESPANÉS, L., *Dominio de automotores y publicidad registral*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1981.; (B) Borella; A. O., *Régimen registral del automotor*, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1993.

#### JURISPRUDENCIA

2 (157) CNCiv., Sala I, 8-IV-1998, "Masri, Victoria S. c/ Registro de la Propiedad Inmueble 306/96", L.L., diario del 3-11-1998, p. 5.  
2 (158) CSJN, 7-III-1995, "Berdeal, Lidia Raquel y otro v. Provincia de Buenos Aires", en Fallos 318:278.  
7 CNCiv., en pleno, 27-VII -1977 "Feidman, Mauricio" E.D., t. 74, p. 252.  
9 CNCiv., en pleno, 16-VIII-1971, "Young, Tomás M.", en E.D., t. 38, p. 358; o L. L., t. 143, p. 375; o J.A., t. 1971 (11), p. 428.  
9 CNCiv., en pleno, 21-IV-1976, "De Malbin, Gladys", en E.D., t. 67, p. 2 67.

#### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

1-3-5-6-7-9-10-16 indicado para la Unidad XIX, p. 4.  
1-10 indicado en la Unidad XIX, punto 4.  
1-14 (161) (A) CARTA DE BUENOS AIRES, Anales del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, (Buenos Aires, 27 -XII al 2 -XII de 1973); (B) CARTA DE PUERTO RICO, Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral (San Juan, Puerto Rico 27-X a 1 2-XI de 1977).  
3-6-9-10 indicado para la Unidad VII, puntos 1 a 3.  
3-5-6-7-9-10-12 indicada en la Unidad X, punto 4.  
14 indicado en la Unidad XV, punto 4.  
14 (162) C.S.J.N., 19-XII -1995, "Martínez, Hugo O. v. Provincia de Buenos Aires", "Fallos", t. 318, p. 2578;  
15 (163) Ley 10.707 (Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires. Nomina de los partidos de la Pcia, de Bs. As.  
15 (164) Ley 14.159 (Catastro Nacional).  
15 (165) Cedula catastral, es decir publicidad del estado de hecho de la cosa inmueble.  
16 (166) Ley 19.170 (Reglamento orgánico del Registro Nacional de Buques); Decreto 4907/73 (Registro Nacional de Aeronaves).  
16 (167) Decreto-Ley 6582/58 (Régimen de la propiedad sobre automotores, texto actualizado), Decreto 335/88 (Organización de la Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad Automotor y de Créditos Prendarios).  
16 (168) Disposición 344, RNPA y CP, Registro Nacional de Créditos Prendarios; requisitos para la inscripción de contratos de leasing sobre cosas muebles.  
16 (169) Ley 20.378 (Equinos de pura sangre de carrera. Inscripción en registros genealógicos reconocidos a los efectos de acreditar su origen, calidad, y propiedad); Decreto 4.827/73 (Reglamentación de la Ley 20.378).

## PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCIÓN

1. Definición legal de los privilegios. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Fundamentos.
2. Caracteres: estudio de la legalidad, accesoriadad (a), exepcionalidad (b), indivisibilidad.  
(a) *Nota al capítulo 3 del título I de la Sección II del Libro IV.*  
(b) *Nota al 3930.*
3. Asiento (c).  
(c) *Nota al 3878.*
4. Los privilegios en el Código Civil. Ámbito de aplicación en la actualidad. Clasificación. Nociones. Pautas sobre el orden (d).  
(d) *Notas; 3879, 3880, 3882, 3889, nota <sup>a</sup> al Capítulo 3 del Título I Sección II del Libro IV, 3902.*
5. Los privilegio en la Ley de Concursos. Ámbito de su aplicación. Clasificación. Reglas sobre su orden.
6. Extensión de los privilegios.
7. Acreedores con privilegio especial. Concepto. Casos. Rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio especial. Subrogación real. Estudio particular de los privilegios de los acreedores hipotecario y prendario. Ley de Concursos y Quiebras.
8. Gastos de conservación y de justicia. Inexistencia de rango: prorratio.
9. Acreedores con privilegio general. Concepto. Casos. Límites. Inexistencia del rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio general: prorratio.
10. Derecho de retención. Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica (e). Fundamentos (f). Caracteres (g). Casos. Efectos. Extinción. Sustitución. Estudio del art. 3946 del Código Civil. Incidencia de las Leyes de Concursos y Quiebras.  
(e) *Notas; 3939, 3940.*  
(f) *Notas; 1547, 3913.*  
(g) *Nota al 3913.*
11. Jurisprudencia. Análisis de casos.

### DOCTRINA

1 a 3 MOLINARIO, A.D., *Los Privilegios en el Derecho Civil*, Ed. Valerio Abeledo, Buenos Aires, 1942.

1 a 3 LLAMBIAS, J. J., *Tratado de derecho civil -Obligaciones-*, t. I, nos. 482 a 494.

1 a 4 (170) ALLENDE, G., *Ley de concursos - Privilegios*, E.D., t. 45, p. 893.

1 a 10 ALLENDE G Y M. MARIANI DE VIDAL, *Los privilegios en la ley de concursos y en el código civil*, Ed. Victor P. de Zavallia, Buenos Aires, 1974.

1 a 10: Corna, Pablo M. "Teoria General de los Privilegios" ed. Cathedra Juridica.BsAs. 2008.

5 a 10 RIVERA, J. C., ROITMAN, H. Y R. D. VITOLLO, *Ley de concursos*, t. III, pp.

253 a 300; Ed. Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2000.

### JURISPRUDENCIA

7 La indicada para la Unidad XV, punto 6.

### LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS

5 Ley 24.522 (Ley de Concursos y Quiebras, ref. por Ley 25.563 y 25.589).