

# ÍNDICE SISTEMÁTICO

## CAPÍTULO I

### DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

	<i>Pág.</i>
§ 1. Introducción al estudio de los derechos reales.	
A. Trascendencia social del derecho sobre las cosas.	
1. Propiedad y dominio. — 2. Los derechos reales y la cuestión social. — 3. La solución capitalista liberal. — 4. La solución marxista. — 5. Hacia una superación del capitalismo liberal y del marxismo; la doctrina social de la Iglesia . . . . .	7
B. Conceptos generales.	
6. Concepto y distinción con los otros derechos patrimoniales; remisión . . . . .	15
§ 2. Los derechos reales en nuestro Código Civil.	
7. Su origen legal. — 8. Enumeración. — 9-10. Adquisición, transferencia y extinción. — 11. Derechos reales suprimidos; política seguida por Vélez Sársfield. — 12. b) Derecho de superficie. — 13. b) Enfiteusis. — 14. c) Rentas y censos. — 15. d) Vinculaciones: mayorazgos y capellanías. — 16. Derechos reales suprimidos por el Código pero constituidos antes de su vigencia. — 17. Clasificación de los derechos reales. — 18-19. Acciones reales . . . . .	15

## CAPÍTULO II

### DE LA POSESIÓN EN GENERAL

§ 1. Naturaleza jurídica.	
20. Dificultades del tema . . . . .	29
A. Elementos de la posesión.	
21. Distintas teorías. — 22. Teoría de Savigny. — 23. Teoría de Ihering. — 24. Doctrina de Saleilles. — 25. Análisis crítico; nuestra opinión. — 26. La cuestión en nuestro Código. — 27. ¿La posesión es un hecho o un derecho? — 28. La cuestión en el Código Civil. — 29. Los proyectos de reformas . . . . .	31
§ 2. Fundamento de la protección posesoria.	
30. Distintos fundamentos . . . . .	41

§ 3. Sujetos de la posesión.	
31. Observación previa. — 32. Capacidad. — 33. Personas jurídicas. — 34-38. Posesión tomada por medio de representantes. — 39. Incapacidad del representado o representante . . . . .	43
§ 4. Objeto de la posesión.	
40. Cuestión en torno al objeto de la posesión: ¿pueden poseerse los derechos? — 41. La cuestión en nuestro derecho. — 42. Cosas que pueden ser objeto de la posesión. — 43. Cosas determinadas. — 44. Cosas futuras. — 45. Reglas legales sobre el alcance y extensión de la posesión. — 46. a) Cosas accesorias. — 47. b) Cosas que forman un solo cuerpo. — 48. c) Cosas divisibles. — 49. d) Cosas integrantes de universalidades de hecho. — 50. e) Cosas integrantes de una universalidad de derecho. — 51. f) Posesión adquirida conforme con un título. — 52-53. Exclusividad de la posesión y coposesión . . . . .	48
§ 5. Distintas clases de posesión.	
54. Criterios de clasificación . . . . .	57
A. Posesión legítima e ilegítima.	
55-56. Concepto. — 57. Importancia de esta distinción. — 58. Presunción de legitimidad . . . . .	57
B. Posesión de buena y mala fe.	
59-60. Concepto. — 61. La cuestión del título putativo. — 62. Tiempo en que debe existir la buena fe. — 63. Coposesión. — 64-66. Corporaciones y sociedades. — 67. Caso de representación. — 68-69. Importancia de esta distinción . . . . .	62
C. Posesión viciosa.	
70. Concepto . . . . .	73
1. <i>Inmuebles</i> .	
71. Vicios enumerados. — 72-76. a) Violencia. — 77-79. b) Clandestinidad. — 80. c) Abuso de confianza . . . . .	73
2. <i>Muebles</i> .	
81. Vicios enumerados. — 82. a) Hurto. — 83. b) Estelionato. — 84. c) Abuso de confianza. — 85. Consecuencias prácticas de la posesión viciosa . . . . .	78

## CAPÍTULO III

ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA DE LA  
POSESIÓN

## I

## ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN

86. Conceptos generales . . . . .	81
§ 1. Distintos modos de adquisición.	
87. Enumeración y clasificación . . . . .	82

	<i>Pág.</i>
A. Ocupación.	
88. Concepto y condiciones . . . . .	83
B. Usurpación.	
89. Concepto . . . . .	84
C. Tradición.	
1. <i>De la tradición en general.</i>	
90. Concepto y naturaleza. — 91. Importancia jurídica. — 92. Capacidad. — 93. Tradición y publicidad. — 94-95. Forma de la tradición . . . . .	85
2. <i>Tradición de inmuebles.</i>	
96-97. Modo de adquirir la posesión. — 98. Posesión vacua. — 99-100. Actos posesorios. — 101. Actos de simple tolerancia . . . . .	91
3. <i>Tradición de muebles.</i>	
102. Principio general. — 103. a) Tradición por entrega de llaves. — 104. b) Tradición de muebles entre ausentes. — 105-107. c) Cosas muebles no presentes. — 108. d) Rentas nacionales y provinciales. — 109. e) Acciones. — 110. f) Instrumentos de créditos. — 111. g) Cosas pendientes de individualización. — 112. h) Cosas futuras . . . . .	97
4. <i>Tradición brevi manu.</i>	
113-115. Concepto y régimen legal . . . . .	103
5. <i>Constituto posesorio.</i>	
116. Concepto. — 117-119. La cuestión en nuestro Código Civil . . . . .	105
6. <i>Adquisición por representante</i>	
120. Remisión . . . . .	108

II

CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

§ 1. Conservación de la posesión.	
121-122. El problema desde el punto de vista conceptual. — 123. Régimen legal: a) Modos de conservar la posesión. — 124. b) Cosas perdidas. — 125-128. Conservación por representante . . . . .	108
§ 2. Pérdida de la posesión.	
129. Concepto general. — 130. Disposiciones legales: a) Cosas extinguidas. — 131. b) Cosas colocadas fuera de comercio. — 132. c) Tradición. — 133. d) Imposibilidad de ejercer actos posesorios. — 134. e) Abandono. — 135. f) Hecho de un tercero. — 136. g) Intervención del título . . . . .	115

CAPÍTULO IV

EFECTOS DE LA POSESIÓN

137. Aclaración previa . . . . .	121
§ 1. Influencia en la adquisición del dominio.	
138. Concepto y remisión . . . . .	121

§ 2. De las obligaciones y derechos en general.	
A. Cargas de la posesión.	
139. Enumeración legal . . . . .	122
B. Derechos inherentes a la posesión.	
140. Disposiciones legales . . . . .	125
§ 3. Posesión de buena fe.	
A. Precio pagado por la cosa.	
141-142. El art. 2422 . . . . .	125
B. Frutos y productos.	
143. Principio general en materia de frutos. — 144. Desde cuándo se reputan percibidos los frutos. — 145. Momento en que debe existir la buena fe. — 146. Frutos pendientes. — 147. Productos . . . .	128
C. Gastos y mejoras.	
148. Principios generales. — 149. Gastos y mejoras necesarios. — 150. Impuestos extraordinarios. — 151. Hipotecas. — 152. Dine-ros y materiales invertidos. — 153. Carácter enunciativo de la enu-meración legal. — 154. Mejoras útiles. — 155. Mejoras voluptua-rias. — 156. Gastos de simple conservación. — 157. Valuación de gastos y mejoras. — 158. Derecho de retención. — 159-160. Com-pensación . . . . .	133
D. Destrucción o deterioro de la cosa.	
161-162. Régimen legal . . . . .	141
E. Contrato de locación.	
163. El problema: remisión . . . . .	142
F. Adquisición de inmuebles.	
163 bis. Inmueble vendido a distintas personas . . . . .	142
G. Cuándo cesa la buena fe.	
164. La solución legal. — 165. Efectos de la interposición de la demanda de reivindicación. — 166. Conocimiento del vicio de la posesión . . . . .	142
H. Adquisición de muebles.	
167. El principio. — 168. Condiciones de aplicación: a) Posesión en sentido propio. — 169. b) Buena fe. — 170. c) Título oneroso. — 171. No se requieren otras condiciones. — 172-173. Cosas excluidas de la aplicación del art. 2412 . . . . .	145
§ 4. Posesión de mala fe.	
A. Precio pagado por la cosa.	
174. Régimen legal . . . . .	151
B. Frutos y productos.	
175. Frutos. — 176. Productos . . . . .	152
C. Mejoras.	
177. Gastos y mejoras necesarias. — 178. Mejoras necesarias desa-parecidas por caso fortuito. — 179-180. Mejoras útiles. — 181. Me-joras voluntarias. — 182-183. Ruina o deterioro de la cosa. — 184. Enajenación de la cosa por el poseedor de mala fe . . . . .	153

CAPITULO V

PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN

§ 1.	Defensa extrajudicial de la posesión.	
	185. Principio. — 186. Condiciones de ejercicio de este derecho	161
§ 2.	De las acciones posesorias en general.	
	A. Acciones posesorias e interdictos: su relación.	
	187. El problema en el Código Civil. — 188. El problema en el Código Procesal. — 189-191. El problema en la reforma de 1968	163
	B. Fundamento de la protección posesoria.	
	192. El problema	170
	C. Naturaleza jurídica.	
	193. ¿Son acciones reales o personales? — 194. Objeto. — 195. Cosas cuya posesión da lugar a estas acciones. — 196-197. Quiénes pueden entablarlas: supresión de los requisitos de anualidad y falta de vicios. — 198. Los sirvientes de la posesión carecen de estas acciones. — 199. Contra quién se da la acción. — 200. ¿Proceden contra resoluciones administrativas? — 201. ¿Proceden contra actos judiciales? — 202. Juez competente. — 203. Procedimiento. — 204. Prueba de la posesión. — 205. Prescripción. — 206-210. Relación entre los interdictos, las acciones posesorias y la petitoria	171
§ 3.	Acción e interdicto de mantener la posesión.	
	211. Unificación de estas defensas posesorias. — 212. Concepto de turbación. — 213. a) Actos posesorios. — 214. b) Actos realizados contra la voluntad del poseedor del inmueble. — 215-217. c) Actos realizados con intención de poseer. — 218. d) Falta de exclusión absoluta del poseedor	184
§ 4.	Acción e interdicto de obra nueva.	
	219. Aclaración previa. — 220. Concepto. — 221. Requisitos legales. — 222-223. Aplicaciones jurisprudenciales. — 224. Quiénes tienen la acción y contra quiénes. — 225. Suspensión de la obra	191
§ 5.	Acción de despojo e interdicto de recobrar la posesión.	
	226. Las acciones de recobrar la posesión en el Código Civil. — 227-228. Concepto de despojo. — 229-230. El art. 2490 y su reforma. — 231. Quiénes tienen acción y contra quiénes: remisión. — 232. Extremos que deben probarse. — 233. Alcance de la condena	196
§ 6.	Interdicto de adquirir.	
	234-235. Concepto y campo de aplicación. — 236. Procedimiento	202

CAPÍTULO VI

LA TENENCIA

§ 1.	Conceptos generales.	
	237-238. Concepto. — 239. Poseedor mediato e inmediato. — 240. Los servidores de la posesión. — 241-242. Enumeración legal de casos de tenencia	205

§ 2. Adquisición, conservación y pérdida de la tenencia.	
243. Adquisición. — 244-245. Conservación y pérdida . . . . .	211
§ 3. Efectos de la tenencia.	
A. Derechos y obligaciones del tenedor.	
246. Principio general. — 247. Obligación de conservar la cosa. —	
248. Obligación de restituir. — 249. Mejoras. — 250. Restitución	
de la cosa y terceros que la pretenden. — 251. Caso de demanda	
por un tercero. — 252. Responsabilidad por los daños ocasionados	
por la cosa. — 253. Relaciones de vecindad. — 254. Defensa de	
hecho. — 255. Acciones e interdictos posesorios . . . . .	215

## CAPÍTULO VII

## DOMINIO

§ 1. Conceptos generales.	
256. La propiedad y la cuestión social. — 257-258. Concepto del	
derecho de propiedad en el Código Civil y en la ley 17.711. —	
259. Caracteres. — 260. ¿Importa obligaciones el dominio? . . . . .	223
§ 2. Contenido.	
261-262. Derechos inherentes al dominio. — 263. Restricciones a	
las potestades del dueño . . . . .	230
§ 3. Extensión del dominio.	
264. Principio. — 265. Espacio aéreo. — 266. Subsuelo. — 267.	
Accesorios, frutos y productos . . . . .	233
§ 4. Garantías.	
268. Protección constitucional. — 269. Protección frente a parti-	
culares. — 270. Protección frente al Estado . . . . .	239
§ 5. Dominio imperfecto.	
271. Concepto y distintos casos. — 272. Poseedor adquirente de	
buena fe por boleto de compraventa . . . . .	241
A. Dominio fiduciario.	
273. Concepto; distinción con el acto simulado. — 274. Interés	
práctico. — 275. Régimen legal . . . . .	243
B. Dominio revocable.	
276. Concepto. — 277. Cómo se opera la revocación: a) revocación	
por voluntad del transmitente. — 278-279. b) Revocación por cláusula	
legal unida a una declaración de voluntad. — 280. c) Revo-	
cación por el cumplimiento del mero hecho previsto en el contrato. —	
281. Efectos de la revocación. — 282. a) Revocación con efecto	
retroactivo respecto de los inmuebles. — 283. Respecto de los	
muebles. — 284. b) Revocación sin efecto retroactivo . . . . .	246
C. Dominio desmembrado.	
285. Concepto y remisión . . . . .	255

CAPÍTULO VIII  
ADQUISICIÓN Y PÉRDIDA DEL DOMINIO

I

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

§ 1. Conceptos generales.	
286. Enumeración legal. — 287. Clasificación: a) Originarias y derivados. — 288. b) Onerosos y gratuitos. — 289. c) Transmisión a título singular o universal. — 290. Título y modo . . . . .	257
§ 2. Apropiación.	
291. Concepto. — 292-293. Cosas a las cuales se aplica. — 294. Cosas excluidas. — 295. Distintos casos de apropiación . . . . .	261
A. Caza.	
296. Concepto. — 297. Animales a los cuales se aplica. — 298. Lugares donde puede cazarse. — 299. Enjambre de abejas. . .	265
B. Pesca.	
300. Importancia. — 301. Apropiación. — 302-303. Lugares de pesca . . . . .	267
C. Tesoro.	
304. Concepto de tesoro. — 305. Condiciones de la existencia del tesoro. — 306. Descubridor del tesoro. — 307. Naturaleza de la adquisición. — 308-309. Dónde pueden buscarse tesoros. — 310-315. Derechos del descubridor y del propietario. — 316. Supuesto de tesoro hallado en inmueble hipotecado o dado en anticresis. . .	269
D. Régimen de las cosas perdidas.	
317. Ubicación metodológica. — 318-319. Derechos y deberes del hallador. — 320. Procedimiento. — 321. Sanciones por falta de entrega de la cosa . . . . .	277
§ 3. Especificación.	
322-323. Concepto. — 324. Naturaleza jurídica de la especificación. — 325-326. Propiedad de la cosa nueva. — 327. Limitado interés práctico . . . . .	279
§ 4. Accesión.	
328. Concepto . . . . .	285
A. Aluvión.	
329. Concepto y distintos casos. — 330. Condiciones de la adquisición del dominio. — 331. Aluvión formado como consecuencia de trabajos realizados por los ribereños. — 332. Aluvión formado a lo largo de varias heredades . . . . .	285
B. Avulsión.	
333-334. Concepto. — 335. Daños causados por la avulsión. — 336. Cosas no susceptibles de adherencia natural . . . . .	288
C. Emigración de animales.	
337-338. Régimen legal . . . . .	290

D. Edificación, siembra y plantación.	
339. El problema. — 340-342. Siembra, plantación o edificación en terreno propio con semillas o materiales ajenos. — 343-345. Edificación, siembra o plantación de buena fe en terreno ajeno con materiales, semillas o plantas propios. — 346. Edificación, siembra o plantación de mala fe un terreno ajeno con materiales semillas o plantas propios. — 347. Mala fe de ambas partes. — 348. Edificación en terreno propio con invasión del ajeno. — 349. Empleo de materiales ajenos en fundos también ajenos . . . . .	291
E. Adjunción, mezcla y confusión.	
350. Concepto. — 351-352. Adjunción. — 353. Mala fe del que realizó la adjunción. — 354. Mezcla y confusión . . . . .	297
§ 5. Transmisión voluntaria del dominio: tradición y registro.	
354 bis. Diversos sistemas de transmisión de un derecho real. — 355. El sistema del Código y las reformas posteriores. — 356. a) Inmuebles. — 357. b) Muebles en general. — 358. c) Aeronaves. — 359. d) Automotores. — 360. e) Semovientes. — 361. Condiciones de la tradición. — 362. a) Propiedad de la cosa. — 363. b) Capacidad de las partes. — 364. c) Título suficiente para transmitir la propiedad . . . . .	299
§ 6. Percepción de frutos.	
365. Ideas generales y remisión . . . . .	308
§ 7. Sucesión <i>mortis causa</i> .	
366. Remisión . . . . .	308
§ 8. Prescripción adquisitiva.	
367. Concepto y fundamento. — 368. Quiénes pueden prescribir y contra quiénes. — 369. Cosas y derechos susceptibles de prescripción. — 370. Caracteres que debe tener la posesión hábil para usucapir. — 371. Prueba de la posesión . . . . .	308
A. Prescripción de inmuebles.	
372. Las dos clases de prescripción . . . . .	316
1. <i>Prescripción por diez años.</i>	
373-377. Requisitos: a) Justo título. — 378-380. b) Buena fe. — 381. Sucesión en la posesión. — 382. Plazo de prescripción. — 383. Limitado interés práctico de la prescripción breve . . . . .	317
2. <i>Usucapión de veinte años.</i>	
384. Plazos y condiciones. — 385. Interversión del título. — 386. Supuesto de condominio. — 387. Acción declarativa de la usucapión. — 388. a) Carácter contencioso del juicio. — 389. b) Juez competente. — 390. c) Recaudos que hay que acompañar con la demanda. — 391-392. d) Prueba. — 393. e) Efectos de la sentencia. — 394. f) Ámbito de aplicación de estas normas . . . . .	324
B. Prescripción de muebles.	
395-397. El art. 4016 bis . . . . .	331
C. Suspensión de la prescripción.	
398. Remisión . . . . .	333

	<i>Pág.</i>
D. Interrupción de la prescripción.	
399. Concepto y remisión. — 400. Causas de interrupción. — 401. a) Interrupción natural. — 402. b) Demanda contra el poseedor. — 403. c) Compromiso arbitral. — 404. d) Reconocimiento del derecho del dueño. — 405. Efectos de la interrupción de la usucapión. — 406. A quién aprovecha la interrupción . . . . .	333
E. Efectos de la prescripción.	
407. Desde cuándo se producen. — 408. Cómo puede oponerse . .	337

II

EXTINCIÓN DEL DOMINIO

409. Extinción absoluta y relativa . . . . .	340
A. Extinción absoluta.	
410-412. Distintos casos . . . . .	340
B. Pérdida relativa de la propiedad.	
413. Distintos modos . . . . .	342

CAPÍTULO IX

EXPROPIACIÓN

§ 1. Conceptos generales.	
414. Concepto. — 415. Fundamento. — 416. ¿Es una Institución de derecho público o privado? . . . . .	345
§ 2. Sujetos.	
417. El expropiante. — 418. El expropiado . . . . .	348
§ 3. Bienes que pueden expropiarse.	
419. Principio general. — 420. Expropiación del subsuelo. — 421. Bienes no indispensables a la obra pública. — 422. Sobrantes inaprovechables . . . . .	350
§ 4. Condiciones de la expropiación.	
423. Enumeración . . . . .	353
A. Utilidad pública.	
424. Concepto . . . . .	353
B. Calificación por ley.	
425-426. Atribución del Poder Legislativo . . . . .	355
C. Indemnización previa.	
427. Condiciones que debe reunir . . . . .	356
1. <i>Indemnización justa.</i>	
428. Rubros comprendidos en la indemnización: a) Valor del bien. — 429. b) Consecuencias directas e inmediatas. — 430. c) Gastos de cancelación de la hipoteca. — 431. d) Ruptura del contrato de 428. Rubros comprendidos en la indemnización: a) Valor del bien. — 429. b) Consecuencias directas e inmediatas. — 430. c) Gastos de cancelación de la hipoteca. — 431. d) Ruptura del contrato de trabajo. — 432. e) Mudanza. — 433. f) Intereses. 433-I. g) Línea telefónica. — 433-II. h) Modificación del frente del edificio. — 433-III. i) Valor llave de un fondo de comercio. — 434. Rubros no	

comprendidos en la indemnización. — 435. a) Valor afectivo. — 436. b) Valor panorámico. — 437. c) Valor histórico. — 438. d) Lucro cesante. — 439. e) Ganancias hipotéticas. — 440. f) Mayor valor resultante de la obra pública. — 441. g) Gastos de adquisición de una nueva propiedad. — 442. Cosas muebles. 443. Empresas concesionarias de servicios públicos. — 444. Valor llave. — 445. Privación de empresa en marcha. — 446. Integralidad de la indemnización. — 447-448. a) Momento en que se fija la indemnización: la desvalorización monetaria. — 449. b) Impuesto al mayor valor. — 450. c) Coeficiente por desocupación. — 451-452. Locatario del expropiado. — 452 bis. Inmuebles linderos a una obra pública . . . . .	357	
<b>2. Indemnización previa.</b>		
453. El principio constitucional. — 454. Ejecutabilidad de la sentencia contra el Estado . . . . .	371	
§ 5. Procedimiento.		
A. Expropiación por avenimiento.		
455. Normas legales . . . . .	372	
B. Expropiación judicial.		
456. Normas procesales. — 457. a) Juez competente. — 458. b) Trámite del juicio. — 459. c) Entrega de la posesión. — 460. d) Tasación. — 461. e) Costas. — 462. f) Desistimiento. — 463. Prescripción de la acción por cobro de la indemnización. — 463 bis. Cómo se opera la transferencia del dominio . . . . .	375	
§ 6. Expropiación indirecta.		
464. Concepto. — 465. Requisitos: a) Declaración de utilidad pública . — 466. b) Cercenamiento del derecho del propietario. — 467. Supuesto de inactividad del expropiante. — 467-I. Procedimiento. — 467-II. Prescripción de la acción. — 467-III. Caso de expropiación inversa pedida por algunos de los condóminos . . . . .	379	
§ 7. Abandono de la expropiación.		
468. Norma legal. — 468 bis. Obras o planes de ejecución diferida . . . .	384	
§ 8. Retrocesión.		
469. Concepto. — 470. Requisitos. — 471. Procedimiento. — 472. Sujetos activo y pasivo. — 473. Efectos. — 474. Sentencia. — 474-I. Indemnización. — 474-II. Prescripción. . . . .	386	
§ 9. Ocupación temporaria. . . . .		393

## CAPÍTULO X

### RESTRICCIONES Y LÍMITES DEL DOMINIO

475. Concepto. — 476. Observación metodológica . . . . .	397
§ 1. Restricciones en interés público.	
477. Restricciones del derecho administrativo. — 478. Cláusula de no enajenar. — 479. Constitución de derechos reales. — 480. Art.	

	<i>Pág.</i>
2617: su derogación. — 481. El camino de sirga. — 482. Derecho comparado. — 483. a) Naturaleza jurídica. — 484-485. b) Derechos del propietario y del Estado. — 486. c) ¿Se necesita un acto administrativo de afectación del camino de sirga? — 487. d) Ríos y canales a los que se aplica. — 488. e) Concepto de propiedades limítrofes. — 489. f) Mutaciones naturales del curso de agua . . . . .	398
§ 2 Restricciones en interés de los vecinos.	
A. Molestias ocasionadas a los vecinos.	
490. La reforma del art. 2618. — 491. Molestias intolerables. — 492-493. Facultades judiciales. — 494-495. Quiénes tienen la acción y contra quiénes. — 496. Supuesto del art. 2625. — 496 bis. ¿Es prescriptible la acción derivada de los arts. 2618 y 2625? . . . . .	408
B. Obras y trabajos que pueden perjudicar al vecino.	
497. Norma legal . . . . .	414
C. Falta de conservación de los edificios.	
498. Responsabilidad legal. — 499. Acción de daño temido. — 500. Es una medida cautelar . . . . .	415
D. Instalaciones inmediatas a paredes medianeras o divisorias.	
501-502. Reglamentación legal . . . . .	418
E. Utilización de paredes medianeras o divisorias.	
503. Disposiciones legales y remisión . . . . .	419
F. Árboles, ramas y raíces.	
504. Plantación de árboles y arbustos: distancias que deben observarse. — 505-506. ¿Es absoluta la prohibición del art. 2628? — 507. Ramas y raíces . . . . .	420
G. Goteras de techos y desagües.	
508. Goteras de techos. — 509. Aguas pluviales. — 510. Aguas de pozos o servidas . . . . .	424
H. Aguas que descienden naturalmente a los fundos inferiores.	
511. Obligación de los fundos inferiores. — 512. Arenas y piedras. — 513. Prohibición de agravar la situación del terreno inferior. — 514-515. Obras en los terrenos inferiores . . . . .	426
I. Luces y vistas.	
516. Concepto. — 517. Paredes medianeras. — 518. Paredes no medianeras. — 519. a) Luces. — 520. b) Vistas. — 521. Titulares de la acción. . . . .	429
J. Restricción a la facultad de dividir las cosas.	
522. Norma legal . . . . .	431

CAPÍTULO XI  
PROPIEDAD DE LAS AGUAS

523. Importancia del tema. — 524. Aguas públicas y privadas: límites de nuestro estudio . . . . .	433
---	-----

§ 1. Aguas pluviales.	
525-526. Naturaleza jurídica. — 527-528. Uso de las aguas caídas en terrenos privados. — 529. Aguas que caen sobre tierra del dominio público . . . . .	434
§ 2. Ríos y arroyos.	
530. Ríos y arroyos del dominio público y del dominio privado. — 531. Uso y goce de las aguas privadas. — 532. Uso de las aguas del dominio público. — 533. a) Consumo. — 534. b) Navegación. — 535. c) Pesca. — 536. d) Riego, represas, utilización industrial, energía hidráulica. — 537. Cauces abandonados . . . . .	440
§ 3. Lagos.	
538. Propiedad de los lagos navegables. — 539. Propiedad de los lagos no navegables. — 540. Márgenes. — 541. Derechos de los particulares sobre los lagos . . . . .	447
§ 4. Aguas subterráneas.	
542. Su régimen en el Código Civil y en la ley 17.711. — 543. Uso por el propietario de la superficie . . . . .	450
§ 5. Otras aguas de interés general.	
544. Norma legal . . . . .	453

## CAPÍTULO XII CONDominio

§ 1. Nociones generales.	
545. Comunidad y condominio. — 546. Antecedentes históricos. — 547-548. Naturaleza jurídica del condominio. — 549. Naturaleza jurídica de la cuota parte. — 550. Comparación con otras instituciones jurídicas: a) Con la sociedad. — 551. b) Con la indivisión hereditaria. — 552. c) Con la comunidad conyugal. — 553. d) Con la propiedad horizontal. — 554. Distintas clases de condominio . . . . .	455
§ 2. Constitución.	
555. Fuentes del condominio. — 556-557. Forma y prueba . . . . .	463
§ 3. Condominio normal o sin indivisión forzosa.	
A. Facultades de los condóminos.	
558. Idea general . . . . .	466
1. <i>Facultades sobre la parte indivisa.</i>	
559. Principio general y aplicaciones. — 560. a) Venta. — 561. b) Hipotecas; remisión. — 562. c) Usufructo. — 563. d) Acciones . . . . .	466
2. <i>Facultades sobre toda la cosa.</i>	
564-566. Derecho de uso y goce. — 567. Frutos y productos. — 568. Actos materiales de disposición. — 569-570. Actos jurídicos de disposición o administración . . . . .	468
3. <i>Derecho de los acreedores de los condóminos.</i>	
571. Regla legal . . . . .	474

	<i>Pág</i>
4. <i>Abandono de la parte indivisa.</i>	
572. Efectos . . . . .	475
B. Obligaciones y responsabilidades de los condóminos.	
573-575. Contribución a los gastos de conservación o reparación de la cosa. — 576. Deudas contraídas en provecho de la comunidad. — 577. a) Obligaciones personales. — 578. b) Cargas reales. — 579. Insolvencia de uno de los copropietarios . . . . .	476
C. Administración de la cosa común.	
580. El principio de la mayoría. — 581-582. Deliberaciones y decisiones. — 583. Cómo se computa la mayoría. — 584. Caso de empate. — 585. Condición legal del administrador. — 586. Remoción del administrador. — 587-588. Arrendamiento de la cosa. — 589. Frutos. — 590. Dudas sobre el valor de la parte de cada condómino . . . . .	481
D. Conclusión del condominio.	
1. <i>Causas generales de extinción.</i>	
591. Aplicación de los principios generales . . . . .	488
2. <i>Causa peculiar: división de la cosa común.</i>	
592. Concepto. — 593. Naturaleza de la acción de partición. — 594-595. Efecto declarativo de la división. — 596. Limitaciones al principio del efecto declarativo. — 597. Supresión de la licitación. — 598. Aplicación de las normas del derecho sucesorio. — 599. El principio de la división en especie y sus limitaciones . . . . .	489
§ 4. Condominio con indivisión forzada.	
600. Causas de indivisión. — 601-602. Indivisión surgida de la voluntad de los condóminos o del testador. — 603. Indivisiones legales: enunciación . . . . .	497
A. Accesorios indispensables.	
604. Concepto. — 605-607. Derechos de los condóminos. — 608-609. Obligaciones de los condóminos . . . . .	
B. División nociva.	
610. Supuesto legal . . . . .	503
C. Sepulcros.	
611-612. Naturaleza jurídica. — 613. Falta de reglamentación legal. — 614. Prescripción adquisitiva. — 615. Actos posesorios en materia de sepulcros. — 616. Indivisibilidad de los sepulcros. — 617. ¿Puede el condómino vender su parte indivisa? — 618. Inembargabilidad . . . . .	504
D. Bien de familia.	
619. Noción y remisión . . . . .	513
E. Vivienda donde estaba constituido el hogar conyugal.	
619 bis. Noción y remisión . . . . .	513
F. Muros, cercos y fosos.	
620. Nociones generales . . . . .	514

## G. Muro medianero.

1. *Derecho de asentar la pared en terreno vecino.*

621. Norma legal. — 622. Naturaleza jurídica del derecho que se tiene sobre el terreno vecino . . . . . 515

2. *Propiedad del muro medianero.*

623. Distintos supuestos. — 624. Invasión ilegal del terreno del vecino. — 625. Pago del precio de la pared. — 626. Legitimación activa y pasiva para el cobro de la medianería. — 627. Prescripción de la acción por cobro de la medianería . . . . . 516

3. *Prueba de la medianería.*

628-630. Presunciones legales . . . . . 523

4. *Obligaciones y cargas de la medianería.*

631. Pago del precio. — 632. Supuesto de aprovechamiento parcial. — 633. El pago con relación al espesor y los cimientos. — 634. Contribución a los gastos de reparación o reconstrucción. — 635. Caso de que el deterioro se origine en culpa de uno de los vecinos. — 636-637. Facultad de abandono. — 638. Efectos del abandono. — 639. Readquisición de la pared abandonada . . . . . 526

5. *Derechos de los condóminos.*

640-641. Derecho a adquirir la medianería. — 642. Pared no construida sobre el límite. — 643. El derecho de adquirir la medianería es imprescriptible. — 644. Legitimación para adquirir la medianería. — 645-649. Derecho de alzar la pared medianera. — 650. Perjuicios resultantes de la ejecución de los trabajos. — 651. A quién pertenece el muro reconstruido. — 652. Derecho de adquirir la mayor altura. — 653. Derecho de servirse del muro medianero. — 654-655. Igualdad de derecho; luces y aberturas. — 656. Limitaciones al derecho de los medianeros. — 657. Supuesto de paredes que dan a plazas, calles o caminos públicos . . . . . 533

6. *Cerramiento forzoso.*

658. El art. 2726 . . . . . 543

## H. Medianería en la campaña.

659. Principio general. — 660. Prueba de la medianería. — 661. Derechos y obligaciones surgidos de la medianería . . . . . 544

## I. Condominio de árboles.

662. Disposiciones legales . . . . . 546

## § 5. Condominio por confusión de límites.

## A. Nociones generales.

663. Concepto . . . . . 547

## B. La acción de deslinde.

664. Naturaleza. — 665-666. Distinción con la reivindicatoria. — 667. Inmuebles a los que se aplica la acción de deslinde. — 668. Legitimación activa. — 669. Legitimación pasiva . . . . . 547

1. *Formas de hacer el deslinde.*

670-671. Deslinde extrajudicial. — 672. Deslinde judicial. — 673. a) Prueba. — 674. b) Caso de duda. — 675. c) Mensura. — 676. Gastos del deslinde . . . . . 553

	<i>Pág.</i>
2. <i>Efectos.</i>	
677. Reglas generales . . . . .	556

**CAPÍTULO XIII  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

§ 1. Nociones generales.	
678. Breve noticia histórica. — 679. Importancia actual. — 680. Naturaleza jurídica. — 681. Denominación . . . . .	559
§ 2. Derechos y obligaciones de los propietarios.	
A. Objeto de la propiedad.	
682. El edificio: partes propias y comunes. — 683. a) Partes propias. — 684-685. b) Partes comunes . . . . .	565
B. Derechos y obligaciones sobre las partes propias.	
686. Principio general. — 687. Restricciones al dominio. — 688-690. a) Destino de las unidades. — 691. Sanciones para el caso de infracción al debido destino de las unidades. — 692. b) Ventanas. — 693. c) Puerta de entrada a las unidades. — 694. d) Animales domésticos. — 695. e) Acceso a las unidades. — 696. f) Modificación de las unidades. — 697. g) Actos contrarios a la normal convivencia. — 698. Locatarios. — 699. Obligaciones. — 700. a) Conservación y reparación del departamento. — 701. b) Impuestos y contribuciones . . . . .	567
C. Derechos y obligaciones sobre las partes comunes.	
702-703. Principio general. — 704. Problemas suscitados por la utilización de partes comunes. — 705. a) Alteración de la fachada. — 706. b) Aparatos de aire acondicionado. — 707. c) Letreros. — 708. d) Toldos. — 709. e) Patios. — 710. f) Azoteas y terrazas. — 711. Partes comunes de uso exclusivo. — 712. Cargas de la propiedad horizontal: remisión . . . . .	577
D. Acción para hacer respetar las restricciones al dominio.	
713. Quién tiene la acción. — 714. Procedimiento. — 715. Prescripción . . . . .	584
E. Cargas comunes.	
716. Noción general . . . . .	586
1. <i>Expensas de administración.</i>	
717. Concepto. — 718. Servicios no prestados: jurisprudencia. — 719. Forma de obtener la liberación del pago de los servicios no prestados . . . . .	586
2. <i>Expensas de reparación y conservación.</i>	
720. Proporción en que se pagan. — 721. Quién debe realizar la reparación. — 722. a) Reparaciones no urgentes. — 723 b) Reparaciones urgentes y necesarias . . . . .	589
3. <i>Innovaciones y mejoras.</i>	
724-725. Mayoría requerida . . . . .	591

4. *Otros gastos comunes.*

726. Enumeración: a) Seguro. — 727. b) Gastos de reconstrucción. — 728. c) Hipoteca del terreno. — 729. d) Gastos derivados de daños causados por las cosas comunes . . . . . 593

5. *Cobro de las expensas comunes.*

730. Legitimación activa y pasiva. — 731. a) Las expensas han sido hechas por el consorcio. — 732. b) Gastos hechos por un copropietario. — 733. Procedimiento. — 734. Privilegio. — 735. Colisión con el privilegio del acreedor hipotecario. — 736. Las expensas comunes y el bien de familia . . . . . 594

## § 3. Constitución del consorcio.

## A. Proceso previo.

737. El problema: ley 19.724 . . . . . 601

1. *Afectación del edificio.*

738. Obligación de someterse al régimen de afectación. — 739. Hipótesis excluidas de la obligación de afectación. — 740-741. La escritura de afectación. — 742. Inscripción en el Registro. — 743. Efectos de la afectación. — 744. Publicidad de la afectación . . . . . 602

2. *Retractación y desafectación.*

745. Retracción. — 746. Desafectación . . . . . 607

3. *Contratos de venta de unidades.*

747. Especificaciones que deben contener. — 748. Forma de la redacción. — 749. Cláusulas de reajuste. — 750. Señas o anticipos. — 751. Registro de los contratos. — 752. Cesión del contrato. — 753. Rescisión o resolución del contrato. — 753 bis. Aplicación de la ley 14.005 . . . . . 609

4. *Hipoteca del inmueble afectado.*

754. Obligaciones respecto del acreedor hipotecario. — 755. Constitución de hipoteca no prevista en los contratos . . . . . 613

5. *Ejecución judicial del edificio.*

756. Distintas hipótesis. — 757. a) Ejecución por acreedores hipotecarios. — 758-759. b) Ejecución por acreedores quirografarios . . . . . 615

6. *Administrador provisorio.*

760. Cuándo procede su designación. — 761. Aplicación provisoria del reglamento de copropiedad . . . . . 618

7. *Intervención judicial.*

762. Cuándo procede . . . . . 619

8. *Obras por administración.*

763. El administrador. — 764. Funciones. — 765. Rescisión del contrato por culpa del constructor . . . . . 619

9. *Paralización de la obra.*

766. Derecho de adjudicación . . . . . 621

10. *Penalidades derogadas.*

767. Ley 20.509 . . . . . 622

	<i>Pag</i>
11. <i>Autoridad de aplicación.</i>	
768. <i>Ley 20.276</i> .....	623
12. <i>Disposición transitoria.</i>	
769. <i>Obligaciones del escribano</i> .....	623
<b>B. Constitución definitiva.</b>	
1. <i>El reglamento de copropiedad y administración.</i>	
770. <i>Forma.</i> — 771. <i>Mayoría requerida.</i> — 772. <i>Naturaleza jurídica del reglamento.</i> — 773. <i>Contenido del reglamento.</i> — 774. <i>Cláusulas inválidas.</i> — 775. <i>Procedimiento para su anulación.</i> — 776. <i>Reforma del reglamento.</i> — 777. a) <i>Forma: consecuencias de la falta de inscripción en el Registro.</i> — 778-779. b) <i>Mayorías necesarias.</i> — 780. c) <i>Cláusulas de irrevocabilidad.</i> — 781. d) <i>Reforma por la justicia.</i> — 782. <i>Interpretación del reglamento</i> .....	623
2. <i>El consorcio de propietarios.</i>	
783. <i>Naturaleza jurídica.</i> — 784. <i>Quiénes lo integran.</i> — 785. <i>Domicilio.</i> — 786. <i>Legitimación activa.</i> — 787. <i>Legitimación pasiva.</i> — 788. <i>Responsabilidad de los propietarios por las deudas del consorcio</i> .....	634
<b>C. Administración.</b>	
1. <i>El administrador.</i>	
789. <i>Designación.</i> — 790. <i>Supuesto de que no se logre la mayoría necesaria para la designación.</i> — 791. <i>Quiénes pueden ser administradores.</i> — 792. <i>Funciones.</i> — 793. a) <i>Funciones administrativas.</i> — 794. b) <i>Representación administrativa.</i> — 795. c) <i>Representación judicial.</i> — 796. <i>Remoción.</i> — 797. <i>Designación judicial.</i> — 798. <i>Remuneración.</i> — 799. <i>Consejo de administración</i> ..	640
2. <i>La asamblea.</i>	
800. <i>Noción y funciones.</i> — 801. <i>Convocatoria.</i> — 802. <i>Imposibilidad de lograr la mayoría requerida.</i> — 803. <i>Quórum; cómputo de votos.</i> — 804. <i>En principio es inválida la decisión tomada por los consorcistas no reunidos en asamblea.</i> — 805. <i>Mayorías necesarias.</i> — 806. <i>Contralor judicial</i> .....	649
§ 4. <i>Extinción de la propiedad horizontal.</i>	
807. <i>Causales.</i> — 808-810. <i>Ruina o destrucción del edificio.</i> — 811-812. <i>Vetustez del edificio</i> .....	655

