

LIBRO QUINTO. De los derechos reales.
TÍTULO I. De las disposiciones generales.
CAPÍTULO I. Principios comunes.

ARTÍCULO 1815.- Definición. El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código.

ARTÍCULO 1816.- Objeto. Son objeto de los derechos reales :

- a) Las cosas que están en el comercio. Se ejercen sobre la totalidad de ellas, o sobre una parte material, o por una alícuota.
- b) Los derechos en los casos previstos especialmente.

ARTÍCULO 1817.- Estructura. La estructura de los derechos reales es reglada sólo por la ley. Es inválida la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.

ARTÍCULO 1818.- Convalidación. Si el que constituye o transmite un derecho real sin legitimación al efecto, la obtiene posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada.

ARTÍCULO 1819.- Persecución y preferencia. El derecho real atribuye a su titular las facultades de perseguir la cosa en poder de quien se encuentre, y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que hubiera obtenido oponibilidad posteriormente.

ARTÍCULO 1820.- Enumeración. Son derechos reales en este Código:

- a) El dominio.
- b) El condominio.
- c) La propiedad horizontal.
- d) La superficie.
- e) El usufructo.
- f) El uso.
- g) La habitación.
- h) La servidumbre.
- i) La hipoteca.
- j) La prenda.
- k) La anticresis.
- l) La indisponibilidad voluntaria.

ARTÍCULO 1821.- Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Cargas reales. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal; y la superficie, si existe propiedad

superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.

Son cargas reales los derechos reales sobre cosa total o parcialmente ajena.

Los derechos reales se presumen sin cargas, salvo prueba en contrario.

Toda duda sobre la existencia de una carga real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado.

ARTÍCULO 1822.- Derechos reales principales y accesorios. Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la prenda, la anticresis, y la indisponibilidad voluntaria.

ARTÍCULO 1823.- Ejercicio a través de actos posesorios. Todos los derechos reales se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres negativas, la hipoteca, y la indisponibilidad voluntaria.

Hay ejercicio por la posesión aunque los actos materiales no importen el apoderamiento de la cosa.

CAPÍTULO II. Adquisición, transmisión y extinción.

ARTÍCULO 1824.- Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real que se ejerce por la posesión, requiere la concurrencia de título y modo suficientes.

Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tenga por finalidad transmitir el derecho real; y por modos suficientes, la tradición posesoria, el constituto posesorio, la traditio brevi manu, el primer uso en la servidumbre positiva y, en su caso, la inscripción registral constitutiva.

Para que los títulos y modos sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.

A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Sexto

ARTÍCULO 1825.- Título suficiente. Caso especial. La adquisición derivada por actos entre vivos de derechos reales que no se ejercen por la posesión, sólo requiere título suficiente.

ARTÍCULO 1826.- Modo suficiente. Caso especial. El modo en la adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, si está gravada con un derecho real que se ejerce por la posesión, es la notificación de la identidad del nuevo titular al titular del derecho real sobre cosa ajena, salvo que se trate de una servidumbre positiva.

ARTÍCULO 1827.-Fuente legal. Se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles y de muros, cercos y fosos cuando el cerramiento es forzoso, y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables; el

usufructo de los padres sobre los bienes de los hijos bajo su patria potestad; la habitación del cónyuge supérstite; y los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe.

ARTÍCULO 1828.- Adquisición legal de derechos reales mobiliarios. La posesión de buena fe de cosas muebles del dominio privado, no registrables, que no sean hurtadas o perdidas, es suficiente para adquirir los derechos reales principales, salvo que el tercero interesado pruebe que la adquisición fue gratuita o de mala fe.

Respecto de las cosas muebles registrables no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca.

ARTÍCULO 1829.- Prohibición de constitución judicial. El tribunal no puede constituir un derecho real o imponer su constitución, salvo disposición legal en contrario.

ARTÍCULO 1830.- Adquisiciones originarias. Las adquisiciones originarias sólo requieren modo suficiente. Son modos suficientes, la prescripción adquisitiva, la apropiación, la transformación y la accesión.

Se adquieren por prescripción adquisitiva todos los derechos reales principales que se ejercen por la posesión. Por apropiación y transformación el dominio y el condominio, y por accesión, además de estos últimos, la propiedad horizontal y la superficie.

ARTÍCULO 1831.- Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

ARTÍCULO 1832.- Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez (10) años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos (2) años.

Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.

ARTÍCULO 1833.- Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte (20) años.

No puede invocarse contra el adquirente la falta o invalidez del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.

También adquiere el derecho real el que poseyó durante diez (10) años una cosa mueble registrable, no hurtada ni perdida, que no inscribió a su nombre pero la recibió del titular registral o de su cesionario sucesivo.

ARTÍCULO 1834.- Posesión exigible. La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.

ARTÍCULO 1835.- Unión de posesiones. El heredero continúa la posesión de su

causante.

El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus autores, siempre que siga inmediatamente a las otras y que estén ligadas por un vínculo jurídico. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe.

ARTÍCULO 1836.- Justo título y buena fe. El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.

La buena fe requerida para la prescripción adquisitiva breve es la prevista en el artículo 1860.

ARTÍCULO 1837.- Comienzo de la posesión. Se presume, salvo prueba en contrario, que la posesión se inició en la fecha del justo título, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1832.

ARTÍCULO 1838.- Normas aplicables. Se aplican a este Capítulo, en lo pertinente, las normas del Libro Séptimo, Título I, Capítulos I a V.

ARTÍCULO 1839.- Titularidad perfecta. Cumplida la prescripción adquisitiva la titularidad del que adquirió es perfecta.

ARTÍCULO 1840.- Sentencia. La sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que deberá ser contencioso, fijará la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produjo la adquisición del derecho real respectivo.

La sentencia tiene efecto retroactivo al tiempo en que comenzó la posesión, sin perjuicio de terceros interesados de buena fe.

ARTÍCULO 1841.- Transmisión. Todos los derechos reales son transmisibles, salvo disposición legal en contrario.

ARTÍCULO 1842.- Extinción. Sin perjuicio de los medios de extinción de todos los derechos patrimoniales y de los especiales de los derechos reales, éstos se extinguen, por la destrucción total de la cosa, si la ley no autoriza su reconstrucción, por la inalienabilidad absoluta de la cosa, por su abandono, por la consolidación en los derechos reales sobre cosa ajena, y en los que recaen sobre muebles, cuando las cosas dejan de tener algún dueño.

CAPÍTULO III. Requisitos para la oponibilidad.

ARTÍCULO 1843.- Publicidad. Satisfechos los requisitos de título y modo, según los casos, el derecho real es oponible a todos, salvo a los terceros interesados de buena fe, con relación a los cuales se requiere publicidad suficiente.

Se considera publicidad suficiente, la posesión, o la inscripción registral simplemente declarativa, a los efectos previstos en las normas especiales.

No pueden prevalecerse de la falta de publicidad las partes y quienes conocían o hubieran de haber conocido la existencia del título del derecho real.

Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

En la colisión entre la oponibilidad otorgada por la publicidad registral y por la posesoria, prevalece la primera en el tiempo si ha sido obtenida de buena fe. Sin embargo, la publicidad posesoria, salvo que exteriorice una prescripción adquisitiva de plazo cumplido, no es oponible a los titulares cuyo derecho real u otra situación jurídica registrada no se ejerza por la posesión.

ARTÍCULO 1844.- Prelación de las fuentes y de la publicidad Cuando para la adquisición del derecho real deben concurrir título y modo suficientes, el título debe preceder al modo. Sin embargo, si la tradición posesoria precediera al título, cuando éste se otorgue, aquélla se entiende transformada en modo traslativo del derecho real.

TÍTULO II. De las relaciones reales.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 1845.- Enumeración. Las relaciones materiales del sujeto con la cosa son la posesión, la tenencia y la mera yuxtaposición.

ARTÍCULO 1846.- Ámbito. Las relaciones reales reguladas especialmente en este Título son la posesión y la tenencia; la mera yuxtaposición cuenta con la tutela extrajudicial del artículo 2189 y produce los demás efectos especialmente previstos por las leyes.

Las normas que se prevén para cada relación real se aplican a las de su especie con sujeto plural y a las subordinadas.

ARTÍCULO 1847.- Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

ARTÍCULO 1848.- Tenencia. Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como delegada del poseedor.

ARTÍCULO 1849.- Presunción de especie. Se presume, salvo prueba en contrario:

- a) Que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa.
- b) Que no es poseedor ni tenedor, quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad.

ARTÍCULO 1850.- Objeto. Es objeto de las relaciones reales la cosa determinada. Se ejerce sobre la totalidad de la cosa, sobre una parte material o por una alícuota.

ARTÍCULO 1851.- Estructura. La estructura de las relaciones reales sólo puede ser reglada por la ley. Si se pretende configurar una relación real distinta a la prevista por la ley, o modificar su estructura, se entenderá convertida en la relación real que corresponda al acto jurídico celebrado.

ARTÍCULO 1852.- Sujeto plural. Cuando varias personas son en común sujetos de una relación real, cada una la ejerce por el todo.

ARTÍCULO 1853.- Concurrencia. No pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones reales de la misma especie que se excluyan entre sí.

ARTÍCULO 1854.- Extensión. La relación real ejercida sobre una parte material de la cosa, se extiende a su totalidad, salvo que sobre otra parte de ella se ejerza una relación real excluyente de igual o superior especie.

ARTÍCULO 1855.- Presunción de extensión. Si media título se presume que la relación real tiene la extensión que en él se indica.

ARTÍCULO 1856.- Transmisión. Transmitir mediante un acto jurídico una relación real a título particular, denota únicamente que quien la transmite autoriza al que la adquiere a unir la subsiguiente relación real con la de sus autores.

ARTÍCULO 1857.- Interversión. Nadie puede cambiar la especie de su relación real, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo.

Se puede intervertir la especie de la relación real por una de entidad superior, mediante un acto jurídico bilateral sin desplazamiento de la relación material, y por la realización de actos materiales que excluyan al anterior titular.

Para intervertir la especie de la relación real por una de entidad inferior, basta la convención o el reconocimiento en cabeza de otro de una especie de entidad superior a la pretendida. También se produce esta interversión con la extinción de un derecho real principal sobre cosa ajena que se ejerza por la posesión.

A estos efectos se considera que las relaciones reales con sujeto plural son de entidad inferior que las de sujeto único.

ARTÍCULO 1858.- Presunción de legitimidad. Las relaciones reales se presumen legítimas, salvo prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.

ARTÍCULO 1859.- Innecesariedad del título. El sujeto de la relación real no tiene el deber de exhibir su título, salvo que deba hacerlo por orden de autoridad legitimada al efecto.

ARTÍCULO 1860.- Buena fe. El titular de la relación real es de buena fe si no conoció, ni hubo de haber conocido que carecía de derecho a ella.

ARTÍCULO 1861.- Determinación de la buena o mala fe. La buena o mala fe se determina al comienzo de la relación real, y permanece invariable mientras no se produzca una nueva adquisición.

La buena fe del titular vencido se extingue con su citación a juicio.

ARTÍCULO 1862.- Presunción de buena o mala fe. La relación real se presume de buena fe, salvo prueba en contrario.

La relación real se presume de mala fe cuando se adquiriera:

- a) Mediando un título de invalidez ostensible.
- b) Sobre cosa hurtada o perdida, con conocimiento de alguna de esas circunstancias.
- c) De persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas, o carece de capacidad, o de medios para adquirirla.
- d) Sobre ganado marcado o señalado si el diseño fue registrado por otro.

CAPÍTULO II. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción.

ARTÍCULO 1863.- Adquisición del poder de hecho. Para adquirir un poder de hecho sobre una cosa, la relación real debe establecerse voluntariamente:

- a) Por sujeto capaz, a cuyo efecto se consideran incapaces de ejercicio los sujetos previstos en el artículo 19, salvo los menores que tengan diez (10) años.
- b) A través de un contacto con la cosa, de la posibilidad física de establecerlo, o cuando ella ingresa en el ámbito de custodia del adquirente.

ARTÍCULO 1864.- Modos de adquisición. Las relaciones reales se adquieren por la tradición, la traditio brevi manu y el constituto posesorio; o por el apoderamiento de la cosa.

ARTÍCULO 1865.- Tradición. Hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla.

ARTÍCULO 1866.- Otras formas de tradición. También se considera hecha la tradición de cosas muebles, por la entrega de conocimientos, cartas de porte, facturas u otros documentos de conformidad con las reglas respectivas, sin oposición alguna, y si fuesen remitidas por cuenta y orden de otro, cuando el remitente las entrega a quien deba transportarlas, si el adquirente hubiese aprobado el envío.

ARTÍCULO 1867.- Relación real vacua. Para adquirir por tradición una relación real, la cosa debe estar libre de toda relación real excluyente, y no debe mediar oposición alguna.

ARTÍCULO 1868.-Sucedáneos de la tradición. Para adquirir la relación real no es necesario el desplazamiento del poder de hecho, si media acto jurídico bilateral, si :

- a) En la traditio brevi manu, el tenedor de la cosa adquiere su posesión o el tenedor pasa a ser delegado de un nuevo poseedor de la cosa. En este último supuesto la adquisición se juzga operada desde que el tenedor queda notificado de la identidad del nuevo poseedor.
- b) En el constituto posesorio, el que transmitió la posesión de la cosa se constituye en delegado del nuevo poseedor. En este caso el acto jurídico debe ser distinto del

que le sirve de fuente a la transmisión, aunque conste en un instrumento único.

ARTÍCULO 1869.- Relación real sobre una universalidad de hecho. Si el objeto es una universalidad de hecho, basta con establecer la relación real sobre el conjunto de las cosas que lo compongan, en los términos del artículo 1863.

ARTÍCULO 1870.- Ejercicio del poder de hecho. Constituyen ejercicio del poder de hecho sobre la cosa los siguientes actos: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga, y aunque sea de alguna de sus partes materiales.

ARTÍCULO 1871.- Conservación. La relación real se conserva hasta su extinción, aunque su ejercicio esté impedido por alguna causa transitoria.

ARTÍCULO 1872.- Presunción de continuidad. Se presume, salvo prueba en contrario, que el sujeto actual de la relación real que prueba haberla ejercitado anteriormente, la mantuvo durante el lapso intermedio.

ARTÍCULO 1873.- Extinción. La relación real se extingue cuando se pierde el poder de hecho sobre la cosa.

En particular, hay extinción de la relación real si:

- a) Se extingue la cosa o es puesta fuera del comercio.
- b) Otro priva al sujeto de su relación real.
- c) El sujeto se encuentra en la imposibilidad física perdurable de ejercer la relación real.
- d) Desaparece la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida.
- e) El sujeto hace abandono expreso y voluntario de la cosa.

CAPÍTULO III. Efectos de las relaciones reales.

ARTÍCULO 1874.- Derechos inherentes a las relaciones reales. El sujeto de una relación real tiene derecho a ejercer las servidumbres reales que correspondan a la cosa que constituye su objeto. También tiene derecho a exigir el respeto de los límites impuestos en el Título III, Capítulo IV, de este Libro.

ARTÍCULO 1875.- Deberes inherentes a las relaciones reales. El sujeto de una relación real tiene el deber de restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla, aunque no se hubiera contraído obligación al efecto.

Debe respetar las cargas reales, las medidas judiciales inherentes a la cosa, y los límites impuestos en el Título III Capítulo IV de este Libro.

ARTÍCULO 1876.- Efectos de la buena y la mala fe. Definiciones. En este Código se entiende por:

- a) Fruto percibido: el que separado de la cosa es objeto de una nueva relación real. Si es fruto civil, se considera percibido el devengado y cobrado.
- b) Fruto pendiente: el todavía no percibido. Fruto civil pendiente es el devengado y

no cobrado.

c) Mejora de mero mantenimiento: la reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa.

d) Mejora necesaria: la reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa.

e) Mejora útil: la beneficiosa para cualquier sujeto de la relación real.

f) Mejora suntuaria: la de provecho exclusivo para quien la hizo.

ARTÍCULO 1877.- Destrucción total o parcial. El titular de buena fe de la relación real no responde por la destrucción total o parcial de la cosa, sino hasta la concurrencia del provecho subsistente. Responde, si la destrucción total o parcial se originó por hecho propio.

El titular de mala fe, responde por la destrucción total o parcial de la cosa, salvo que se hubiera producido igualmente de estar la cosa en poder de quien tiene derecho a su restitución.

ARTÍCULO 1878.-Restitución de productos y frutos. Todos los productos y los frutos pendientes corresponden a quien tiene derecho a la restitución de la cosa.

El titular de buena fe de la relación real hace suyos los frutos percibidos. El de mala fe debe restituir los percibidos y los que por su culpa hubiera dejado de percibir.

ARTÍCULO 1879.- Indemnización de mejoras. Ningún titular de relación real puede reclamar indemnización por las mejoras de mero mantenimiento o suntuarias. Estas últimas pueden ser retiradas si al hacerlo no se daña la cosa.

Todo titular de una relación real puede reclamar el costo de las mejoras necesarias, salvo que se hubieran originado por su culpa si es de mala fe.

Sólo el titular de buena fe de una relación real puede reclamar el pago de las mejoras útiles pero sólo hasta el mayor valor adquirido por la cosa.

Los acrecentamientos originados por hechos de la naturaleza en ningún caso son indemnizables.

ARTÍCULO 1880.- Efectos propios de la posesión. La posesión tiene los efectos previstos en los artículos 1828 y 1831.

Salvo disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y la obligación de cerramiento.

ARTÍCULO 1881.- Efectos propios de la tenencia. El tenedor debe:

a) Conservar la cosa, pero puede reclamar al poseedor el reintegro de los gastos.

b) Individualizar y comunicar al poseedor de quien es delegado si se lo perturba en razón de la cosa, y de no hacerlo, responde por los daños ocasionados al

poseedor y pierde la garantía por evicción, si ésta correspondiere.

c) Restituir la cosa a quien tenga derecho a reclamarla, previa citación fehaciente de los otros que la hubieran pretendido.

TÍTULO III. Del dominio.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 1882.- Definición. El dominio es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley.

ARTÍCULO 1883.- Clases. El dominio es perfecto o imperfecto. El dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

ARTÍCULO 1884.- Exclusividad. El dominio no puede tener más de un titular.

ARTÍCULO 1885.- Perpetuidad. El dominio subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, salvo que éste adquiriera el dominio por prescripción adquisitiva

ARTÍCULO 1886.- Extensión. El dominio de una cosa comprende los objetos que formen un todo con ella o sean sus accesorios.

El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, salvo lo dispuesto por normas especiales.

Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, salvo lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie.

Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario.

ARTÍCULO 1887.- Exclusión de extraños. El dueño puede excluir a extraños del uso, goce o disposición de la cosa, remover por propia autoridad los objetos puestos en ella, y encerrar sus inmuebles con muros, cercos o fosos, sujetándose a las normas locales.

CAPÍTULO II. Modos especiales de adquisición del dominio.

SECCIÓN PRIMERA. Apropiación.

ARTÍCULO 1888.- Apropiación. El dominio de las cosas muebles no registrables sin dueño, se adquiere por su posesión.

a). Es susceptible de apropiación:

I. La cosa sin dueño.

II. La cosa abandonada.

III. El animal objeto de la caza o de la pesca.

IV. El agua pluvial.

b). No es susceptible de apropiación:

I. La cosa perdida. Si la cosa es de algún valor, se presume que es perdida, salvo prueba en contrario.

II. El animal doméstico, aunque escape e ingrese en inmueble ajeno.

III. El animal domesticado, mientras el dueño no desista de perseguirlo. Si emigra y se habitúa a vivir en otro inmueble, pertenece al dueño de éste, si no empleó artificios para atraerlo.

IV. El tesoro.

ARTÍCULO 1889.- Caza. El animal salvaje o el domesticado que recupera su libertad natural, pertenece al cazador cuando lo toma o cae en su trampa. Mientras el cazador no desista de perseguir al animal que hirió tiene derecho a la presa, aunque otro la tome o caiga en su trampa.

Pertenece al dueño del inmueble el animal cazado en él sin su autorización expresa o tácita.

ARTÍCULO 1890.- Pesca. Quien pesca en aguas de uso público, o está autorizado para pescar, adquiere el dominio del animal que toma o cae en su trampa.

ARTÍCULO 1891.- Enjambres. El dueño de un enjambre puede seguirlo a través de inmuebles ajenos, pero debe indemnizar el daño que cause. Si no lo persigue o cesa en su intento, el enjambre pertenece a quien lo tome. Cuando se incorpora a otro enjambre, es del dueño de éste, aunque el dueño anterior continúe la persecución.

SECCIÓN SEGUNDA. Adquisición de un tesoro.

ARTÍCULO 1892.- Definición. Es tesoro toda cosa mueble de valor, sin dueño conocido, oculta en otra cosa mueble o inmueble. No lo es la cosa de dominio público, ni la que se encuentre en una sepultura de restos humanos mientras subsista esa afectación.

ARTÍCULO 1893.- Descubrimiento de un tesoro. Es descubridor del tesoro el primero que exterioriza la percepción sensorial de su existencia, aunque no sepa que es un tesoro. El hallazgo debe ser casual. Sólo tienen derecho a buscar tesoro en predio ajeno los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión, salvo la servidumbre y la prenda.

ARTÍCULO 1894.- Derechos del descubridor. Si el tesoro es descubierto en una cosa total o parcialmente propia, se le asigna la mitad como descubridor, así como la proporción que le corresponde por la titularidad sobre la cosa.

Si el tesoro es descubierto casualmente en una cosa ajena, pertenece por mitades al descubridor y al dueño de la cosa donde se halló.

Los derechos del descubridor no pueden invocarse por la persona a la cual el dueño de la cosa le encargó buscar un tesoro determinado, ni por quien lo hizo

sin su autorización. Pueden invocarse si al hallador se le advierte la mera posibilidad de encontrar un tesoro.

SECCIÓN TERCERA. Régimen de cosas perdidas.

ARTÍCULO 1895.- Hallazgo. El que encuentra una cosa perdida no está obligado a tomarla, pero si lo hace asume las obligaciones del depositario a título oneroso. Debe restituirla inmediatamente a quien tenga derecho a reclamarla, y si no lo individualiza, debe entregarla a la policía del lugar del hallazgo, la que debe dar intervención al tribunal competente.

ARTÍCULO 1896.- Subasta y recompensa. La restitución de la cosa a quien tiene derecho a reclamarla debe hacerse previo pago de los gastos y de la recompensa. Si se ofreció recompensa, el hallador puede aceptar la ofrecida o reclamar su fijación por el tribunal. Sin perjuicio de la recompensa, el dueño de la cosa puede liberarse de todo otro reclamo del hallador transmitiéndole su dominio.

Transcurridos seis (6) meses sin que se presente quien tiene derecho a reclamarla, la cosa debe venderse en subasta pública. La venta puede anticiparse si la cosa es perecedera o de conservación costosa. Deducidos los gastos y el importe de la recompensa, el remanente pertenece a la ciudad o municipio del lugar en que se halló

SECCIÓN CUARTA. Transformación y accesión de cosas muebles.

ARTÍCULO 1897.- Transformación. Definición. Hay adquisición del dominio por transformación si alguien de buena fe con una cosa ajena, mediante su sola actividad o la incorporación de otra cosa, hace una nueva con intención de adquirirla, sin que sea posible volverla al estado anterior. En tal caso, sólo debe el valor de la primera.

Si el transformador es de mala fe, el dueño de la cosa puede optar por reclamar la cosa nueva o abdicarla ; en ambos casos con indemnización del daño.

Si la cosa transformada es reversible a su estado anterior, el transformador de buena fe debe el valor de los gastos de la reversión, y el de mala fe, además, la indemnización del daño.

ARTÍCULO 1898.- Accesión de cosas muebles. Si cosas muebles de distintos dueños acceden entre sí sin que medie hecho del hombre y no es posible separarlas sin deteriorarlas o sin gastos excesivos, la cosa nueva pertenece al dueño de la que tenía mayor valor económico al tiempo de la accesión. Si es imposible determinar qué cosa tenía mayor valor se constituye un condominio por ministerio de la ley.

SECCIÓN QUINTA. Accesión de cosas inmuebles.

ARTÍCULO 1899.- Aluvión. El acrecentamiento paulatino e insensible del inmueble confinante con aguas durmientes o corrientes que se produce por sedimentación, pertenece al dueño del inmueble. No hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provocó por obra del hombre, salvo

que tenga fines meramente defensivos.

No existe aluvión si no hay adherencia de la sedimentación al inmueble. No obsta a la adherencia el curso de agua intermitente.

El acrecentamiento aluvional a lo largo de varios inmuebles se divide entre los dueños, en proporción al frente de cada uno de ellos sobre la antigua ribera.

Se aplican las normas sobre aluvión tanto a los acrecentamientos producidos por el retiro natural de las aguas, como por el abandono de su cauce.

ARTÍCULO 1900.- Límite de las aguas. No constituye aluvión lo depositado por las aguas dentro de las líneas que ellas ocupan durante las altas mareas normales y las crecidas medias ordinarias.

ARTÍCULO 1901.- Avulsión. El acrecentamiento del inmueble por la fuerza súbita de las aguas que produce una adherencia natural pertenece al dueño del inmueble. También le pertenece si ese acrecentamiento se origina en otra fuerza natural.

Si se desplaza parte de un inmueble hacia otro, su dueño puede reivindicarlo mientras no se haya adherido naturalmente, y el dueño del otro inmueble no tiene derecho a su remoción.

Cuando la avulsión es de cosa no susceptible de adherencia natural, se aplica lo dispuesto sobre las cosas perdidas.

ARTÍCULO 1902.- Construcción, siembra y plantación. Si el dueño de un inmueble construye, siembra o planta con materiales ajenos, los adquiere, pero debe su valor. Si es de mala fe también debe los daños.

Si la construcción, siembra o plantación es realizada por un tercero, el dueño del inmueble puede adquirir los materiales indemnizando el mayor valor del inmueble. Si el tercero es de mala fe, el dueño del inmueble puede exigirle que reponga la cosa al estado anterior a su costa.

Si la construcción, siembra o plantación es realizada por un tercero con trabajo o materiales ajenos en inmueble ajeno, ni quien efectuó el trabajo ni quien proveyó los materiales tienen acción directa contra el dueño del inmueble, pero pueden ejercer los derechos de su deudor.

ARTÍCULO 1903.- Invasión parcial del inmueble colindante. Quien construye en su inmueble, pero de buena fe invade el inmueble colindante, puede obligar a su dueño a respetar lo construido, si no se opuso inmediatamente de conocida la invasión.

El dueño del inmueble colindante puede exigir la indemnización del valor de la parte invadida del inmueble. Puede reclamar su adquisición total si se menoscaba significativamente el aprovechamiento normal del inmueble

Si el invasor no indemniza, puede ser obligado a demoler lo construido.

Si el invasor es de mala fe y el dueño del fundo invadido se opuso inmediatamente de conocida la invasión, éste puede pedir la demolición de lo

construido. Sin embargo, si resulta abusiva, el tribunal puede rechazar la petición y ordenar la indemnización.

CAPÍTULO III. Dominio imperfecto.

ARTÍCULO 1904.- Supuestos. Normas aplicables Son dominios imperfectos, el resoluble, el fiduciario y el desmembrado. El dominio resoluble se rige por los artículos siguientes, el fiduciario por lo previsto en las normas del contrato de fideicomiso, y el desmembrado queda sujeto al régimen de la respectiva carga real que lo grava.

ARTÍCULO 1905.- Dominio resoluble. Definición. Dominio resoluble es el sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió.

La condición o el plazo deben ser impuestos por disposición voluntaria expresa, o por la ley.

ARTÍCULO 1906.- Facultades. El titular del dominio resoluble tiene las mismas facultades que el dueño perfecto, pero los actos jurídicos que realice están sujetos a las consecuencias de la extinción de su derecho.

ARTÍCULO 1907.- Retroactividad. La resolución tiene efecto retroactivo, salvo que lo contrario surja del título de adquisición o de la ley.

ARTÍCULO 1908.- Readquisición del dominio perfecto. Al cumplirse el plazo o condición el dueño resoluble queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto, salvo que se requiera inscripción registral constitutiva.

ARTÍCULO 1909.- Efectos. Si la resolución es retroactiva el dueño perfecto readquiere el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por el titular del dominio resuelto, sin perjuicio de los derechos de terceros interesados de buena fe y, en su caso, adquirentes a título oneroso, con el alcance previsto para la adquisición de derechos reales mobiliarios o inmobiliarios. Si la resolución no es retroactiva son oponibles al dueño perfecto todos los actos realizados por el titular del dominio resuelto.

CAPÍTULO IV. Límites del dominio.

ARTÍCULO 1910.- Normas administrativas Los límites impuestos al dominio en el solo interés público se rigen por las normas administrativas de cada jurisdicción.

ARTÍCULO 1911.- Daño no indemnizable. Agravación. Los deberes impuestos por los límites del dominio, no generan indemnización de daños, salvo que por la actividad del hombre se agrave el perjuicio.

ARTÍCULO 1912.- Indisponibilidad. En los actos a título oneroso es nula la cláusula de no transmitir a persona alguna el dominio de una cosa determinada o de no constituir sobre ella otros derechos reales. Estas cláusulas son válidas si se refieren a persona o personas determinadas.

En los actos a título gratuito todas las cláusulas aludidas son válidas si su

plazo no excede de diez (10) años.

Si la convención no fijó plazo, estableció un plazo superior a diez (10) años o incierto, se considera celebrada por ese tiempo. Es renovable de manera expresa por un lapso que no exceda de diez (10) años contados desde que se estableció.

Los acreedores no pueden ejecutar los bienes indisponibles.

La cláusula de indisponibilidad de cosas registrables requiere su inscripción a los efectos previstos en los ordenamientos respectivos.

En los actos por causa de muerte son inválidas las cláusulas que afecten las porciones legítimas.

ARTÍCULO 1913.- Inmisiones. Los actos realizados en ejercicio regular del dominio, que no excedan la normal tolerancia, no dan lugar a ninguna acción.

Para disponer el cese de la inmisión el tribunal debe ponderar especialmente quien tuvo prioridad en el uso y las exigencias del interés general.

Si la obra o actividad realizada produce daño actual o potencial para otra cosa o para algún vecino, el afectado puede solicitar la paralización de la obra o de la actividad, la remoción de la causa del daño y, en su caso, el resarcimiento del daño.

ARTÍCULO 1914.- Camino de sirga. El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus playas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince (15) metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad.

Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.

ARTÍCULO 1915.- Obstáculo al curso natural de las aguas. Los dueños de inmuebles linderos a un cauce no pueden realizar ninguna obra que altere el curso natural de las aguas, modificando su dirección o velocidad, salvo que sea meramente defensiva. Si alguno de ellos resulta perjudicado por trabajos del ribereño o de un tercero, puede remover el obstáculo, construir obras defensivas o reparar las destruidas, con el fin de restablecer las aguas a su estado anterior, y reclamar del autor el valor de los gastos necesarios y la indemnización de los demás daños.

Si el obstáculo se origina en un caso fortuito, el Estado sólo debe restablecer las aguas a su estado anterior o pagar el valor de los gastos necesarios para hacerlo.

ARTÍCULO 1916.- Recepción de agua, arena o piedras. Debe recibirse el agua, la arena o las piedras que se desplacen desde otro fundo si no han sido degradadas ni hubo interferencia del hombre en su desplazamiento. Sin embargo, puede derivarse el agua extraída artificialmente, la arena o las piedras que arrastre

el agua, si se prueba que no causan perjuicio a los inmuebles que las reciben.

ARTÍCULO 1917.- Andamios, otras instalaciones provisionales y pasaje de obreros. Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisionales en el inmueble lindero, o dejar pasar obreros, su dueño no puede impedirlo ni reclamar indemnización, salvo por el daño causado por la falta de diligencia adecuada según las reglas del arte.

ARTÍCULO 1918.- Vistas. Salvo lo dispuesto por la ley local, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres (3) metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta (60) centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.

ARTÍCULO 1919.- Luces. Salvo lo dispuesto por la ley local, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un (1) metro ochenta (80) centímetros, medida desde la superficie del solado más elevado frente a la abertura.

ARTÍCULO 1920.- Excepción. Las distancias mínimas indicadas en los dos (2) artículos precedentes no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.

ARTÍCULO 1921.- Privación de luces o de vistas permitidas. Quien tiene luces o vistas permitidas en un muro privativo, no puede impedir que el colindante ejerza regularmente su derecho de elevar otro muro, aunque lo prive de la luz o de la vista.

ARTÍCULO 1922.- Árboles, arbustos u otras plantas. El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causen molestias que excedan de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño puede exigir que sean arrancados, salvo que se las pueda evitar mediante el corte de ramas. Sin embargo, puede cortar por sí mismo las raíces que penetren en su inmueble.

TÍTULO IV. Del condominio.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 1923.- Definición. Condominio es el derecho real que otorga a cada uno de sus titulares la facultad privativa de disponer de su alícuota y, en concurrencia con los otros titulares, las de usar y gozar la cosa común.

ARTÍCULO 1924.- Aplicaciones subsidiarias. A este Título se le aplican en subsidio las normas acerca del dominio.

Las normas de este Título se aplican, en subsidio de disposición legal o convencional, a todo supuesto de comunión de derechos reales o de otros bienes.

ARTÍCULO 1925.- Presunción de igualdad. Las alícuotas de los condóminos se presumen iguales, salvo que la ley o el título dispongan otra proporción.

ARTÍCULO 1926.- Beneficios y prestaciones. Los beneficios y las prestaciones a

cargo de los condóminos se distribuyen entre ellos en proporción a sus alícuotas.

ARTÍCULO 1927.- Destino de la cosa. El destino de la cosa común se determina por la convención, por la naturaleza de la cosa y por el uso al cual estaba afectada de hecho.

ARTÍCULO 1928.- Facultades con relación a la alícuota. Cada condómino puede enajenar su alícuota, y gravarla con los derechos reales de hipoteca e indisponibilidad voluntaria.

La renuncia del condómino a su alícuota acrece a los otros condóminos.

Los acreedores pueden embargar y ejecutar la alícuota sin el asentimiento de los restantes condóminos, y sin esperar el resultado de la partición, el que les será inoponible.

ARTÍCULO 1929.- Uso de la cosa. Los condóminos, conjunta o individualmente, pueden usar y gozar de la cosa común sin alterar su destino. No pueden deteriorarla en su propio interés u obstaculizar el ejercicio de iguales facultades por los restantes condóminos.

ARTÍCULO 1930.- Convenio de uso y goce. Los condóminos pueden convenir el uso y goce alternado de la cosa común o que se ejercite de manera exclusiva y excluyente sobre determinadas partes materiales.

ARTÍCULO 1931.- Uso y goce excluyente. El uso y goce excluyente sobre toda la cosa, en medida mayor o calidad distinta a la convenida, no da derecho a indemnización a los restantes condóminos, sino a partir de la oposición fehaciente y sólo en beneficio del oponente.

ARTÍCULO 1932.- Actos de disposición sobre la cosa. La disposición jurídica o material de la cosa, o de alguna parte determinada de ella, sólo puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos. Sin embargo, no se requiere acuerdo para realizar mejoras necesarias.

ARTÍCULO 1933.- Mejoras. Cada condómino debe pagar las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus alícuotas. No puede liberarse de estas obligaciones por la renuncia a su derecho.

El condómino que haya abonado gastos por mejoras puede reclamar intereses desde la fecha del pago.

ARTÍCULO 1934.- Deuda en interés común. La deuda en interés común es simplemente mancomunada y todos los condóminos responden en proporción a sus alícuotas, salvo que se hubiera estipulado con el acreedor un régimen distinto.

CAPÍTULO II. Administración.

ARTÍCULO 1935.- Imposibilidad del uso y goce en común. Las normas de este Capítulo se aplican cuando el uso y goce de la cosa en común es imposible por razones atinentes a ella, o por la oposición de alguno de los condóminos.

ARTÍCULO 1936.- Asambleas. Las decisiones deben tomarse por los condóminos

reunidos en asamblea a la que todos deben ser citados en forma fehaciente y con anticipación razonable, e informados de la finalidad de la convocatoria.

La mayoría necesaria para decidir es la absoluta, computándose el valor de todas las alícuotas, aunque aquélla corresponda a un solo condómino.

En caso de empate entre criterios que alcancen al valor de la mitad de las alícuotas, decidirá la suerte.

CAPÍTULO III. Condominio sin indivisión forzosa.

SECCIÓN UNICA. Partición.

ARTÍCULO 1937.- Reglas aplicables. Rigen para el condominio las reglas de la división de la herencia, en tanto sean compatibles.

ARTÍCULO 1938.- Derecho a solicitar la partición. El condómino puede pedir la partición de la cosa, salvo que haya convenido la indivisión. La acción es imprescriptible.

ARTÍCULO 1939.- Sucedáneo de la partición. Sin perjuicio de lo dispuesto en las reglas para la división de la herencia, también se considera partición el supuesto en que uno de los condóminos adquiera todas las alícuotas restantes.

CAPÍTULO IV. Condominio con indivisión forzosa temporaria.

ARTÍCULO 1940.- Renuncia a la acción de partición. El condómino no puede renunciar a ejercer la acción de partición por tiempo indeterminado.

ARTÍCULO 1941.- Convenio de suspensión de la partición. Los condóminos pueden convenir suspender la partición por un plazo que no exceda de diez (10) años.

La convención que no fija plazo, tenga plazo superior a diez (10) años o incierto, se considera celebrada por ese tiempo.

El convenio es renovable en forma expresa por un lapso que no exceda de diez (10) años contados desde su celebración.

ARTÍCULO 1942.- Publicidad de la indivisión convenida. La indivisión convenida de cosas registrables requiere su inscripción a los efectos previstos en los ordenamientos respectivos.

ARTÍCULO 1943.- Partición anticipada. Convenida la indivisión, si concurren circunstancias graves, el tribunal puede, a petición de parte, disponer la partición antes del tiempo previsto.

ARTÍCULO 1944.- Partición nociva. Cuando la partición sea nociva para cualquiera de los condóminos, por circunstancias graves, el tribunal puede disponer su postergación.

CAPÍTULO V. Condominio con indivisión forzosa perdurable.

SECCIÓN PRIMERA. Condominio sobre accesorios indispensables.

ARTÍCULO 1945.- Definición. Existe condominio con indivisión forzosa sobre

inmuebles o parte material de ellos si sus condóminos los afectaron, expresa o tácitamente, al uso común como accesorios indispensables.

ARTÍCULO 1946.- Uso de la cosa común. El condómino sólo puede usar la cosa común para la necesidad de los inmuebles a los que fue afectada.

SECCIÓN SEGUNDA. Condominio sobre muros, cercos y fosos.

ARTÍCULO 1947.- Definiciones. El muro, cerco o foso se denomina :

- a) Lindero: Al que amojona un inmueble y lo separa del inmueble confinante.
- b) Encaballado: Al lindero que se asienta parcialmente en ambos inmuebles.
- c) Contiguo: Al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles.
- d) Medianero: Al lindero que pertenece en condominio a ambos dueños.
- e) Privativo: Al lindero que pertenece a uno solo de los dueños.
- f) De cerramiento: Al lindero de cerramiento forzoso, encaballado o contiguo.
- g) De elevación : Al lindero que excede la altura del muro de cerramiento.
- h) Enterrado: Al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.

ARTÍCULO 1948.- Cerramiento forzoso urbano El titular de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia sobre un inmueble existente en un núcleo de población o en sus aledaños, tiene el derecho y la obligación recíprocos, sólo frente al titular colindante, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor.

ARTÍCULO 1949.- Muro de cerramiento forzoso. El muro debe ser estable, aislante de todo agente que provenga del inmueble lindero, y de altura no menor a tres (3) metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles.

ARTÍCULO 1950.- Adquisición de la medianería. El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo precedente es medianero hasta la altura de tres (3) metros. También es medianero si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la medianería por contrato con quien lo construyó, o por prescripción adquisitiva.

ARTÍCULO 1951.- Presunciones. El muro lindero entre dos (2) edificios de una altura mayor a los tres (3) metros, se presume medianero desde esa altura hasta la máxima común, medidas siguiendo la sinuosidad de las construcciones. Se presume privativo a partir de la altura máxima común.

ARTÍCULO 1952.- Epoca de las presunciones. Las presunciones del artículo precedente se establecen a la fecha de construcción del muro y subsisten aunque se destruya total o parcialmente.

ARTÍCULO 1953.- Exclusión de las presunciones. Las presunciones no se aplican cuando el muro separa patios, huertos y jardines de un edificio o a ellos

entre sí.

ARTÍCULO 1954.- Prueba. La prueba del carácter medianero o privativo de un muro o la que desvirtúe las presunciones legales al respecto, debe provenir de instrumento público o privado, que contenga actos comunes a los dos (2) titulares colindantes, o a sus antecesores, o surgir de signos materiales inequívocos.

La prueba resultante de los títulos prevalece sobre la de los signos.

ARTÍCULO 1955.- Cobro de la medianería. El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Si lo construye encaballado, sólo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.

No puede reclamar el mayor valor originado por las características edilicias del muro y de sus cimientos, con relación a la estabilidad y aislación de agentes exteriores, que excedan los estándares del lugar.

ARTÍCULO 1956.- Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado. El titular colindante de un muro de elevación o enterrado sólo tiene derecho a adquirir la medianería como está construido aunque exceda los estándares del lugar.

El que construye el muro de elevación sólo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del muro desde que éste lo utilice efectivamente para sus fines específicos.

El mismo derecho tiene quien construye un muro enterrado, o quien prolonga el muro preexistente en profundidad mayor que la requerida para su cimentación.

ARTÍCULO 1957.- Medida de la obligación. El titular colindante tiene la obligación de pagar el muro de cerramiento en toda su longitud y el de elevación sólo en la parte que utilice efectivamente.

ARTÍCULO 1958.- Valor de la medianería. El valor computable de la medianería es el del muro, cimientos o terreno, según corresponda, a la fecha de la mora.

ARTÍCULO 1959.- Inicio del curso de la prescripción extintiva. El curso de la prescripción de la acción de cobro de la medianería se inicia, respecto al muro de cerramiento desde el comienzo de su construcción, y respecto al de elevación o al enterrado desde su utilización efectiva por el titular colindante.

ARTÍCULO 1960.- Facultades materiales. Prolongación. El condómino puede adosar construcciones al muro, anclarlas en él, empotrar todo tipo de tirantes y abrir cavidades, aun en la totalidad de su espesor, siempre que del ejercicio regular de ese derecho no resulte peligro para la solidez del muro.

El condómino puede prolongar el muro lindero en altura o profundidad, a su costa, sin indemnizar al otro condómino por el mayor peso que cargue sobre el muro. La nueva extensión es privativa del que la hizo.

Si el ejercicio de estas facultades genera perjuicio para el condómino, éste puede pedir que el muro se restituya a su estado anterior, total o parcialmente.

ARTÍCULO 1961.- Reconstrucción. El condómino puede demoler el muro lindero cuando necesite hacerlo más firme, pero deberá reconstruirlo con altura y estabilidad no menores que las del demolido.

Si en la reconstrucción se prolonga el muro en altura o profundidad, se aplica lo dispuesto en el artículo precedente.

Si para la reconstrucción se utiliza una superficie mayor que la anterior, debe ser tomada del terreno del que la realizó, y la nueva superficie de emplazamiento del muro quedará en condominio.

La reconstrucción debe realizarla a su costa, y el otro condómino no puede reclamar indemnización por las meras molestias, si la reconstrucción fue efectuada con la diligencia adecuada según las reglas del arte.

ARTÍCULO 1962.- Mejoras en la medianería urbana. Los condóminos deben afrontar las prestaciones previstas en el artículo 1933. A tal efecto la reconstrucción del muro se considera mejora necesaria.

El condómino no puede reclamar el pago de las mejoras útiles o suntuarias que no sean beneficiosas para el titular colindante.

ARTÍCULO 1963.- Abdicación de la medianería. El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante la abdicación de su derecho de medianería, salvo que el muro forme parte de una construcción que le pertenezca o la deuda se haya originado en un hecho propio.

No puede liberarse mediante la abdicación del derecho sobre el muro elevado o enterrado si mantiene su derecho sobre el muro de cerramiento.

La abdicación del derecho de medianería por el condómino implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta.

ARTÍCULO 1964.- Readquisición de la medianería. El que abdicó la medianería puede readquirirla en cualquier tiempo, en los términos del artículo 1955

ARTÍCULO 1965.- Cerramiento forzoso rural. El titular de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia de un inmueble ubicado fuera de un núcleo de población o de sus aledaños, tiene el derecho a levantar o excavar un cerramiento, aunque no sea muro en los términos del artículo 1949. También tiene la obligación de contribuir al cerramiento si su predio quedare completamente cerrado.

ARTÍCULO 1966.- Atribución y cobro de la medianería rural. El cerramiento es siempre medianero, aunque sea excavado.

El que realizó el cerramiento tiene derecho a reclamar al condómino la mitad del valor que corresponda a un cerramiento efectuado conforme a los estándares del lugar.

ARTÍCULO 1967.- Valor de la medianería rural. El valor computable de la medianería es el del cerramiento a la fecha de la mora.

ARTÍCULO 1968.- Inicio del curso de la prescripción extintiva. El curso de la prescripción de la acción de cobro de medianería se inicia desde el comienzo de la realización del cerramiento.

ARTÍCULO 1969.- Mejoras en la medianería rural. Los condóminos deben afrontar las prestaciones previstas en el artículo 1933. A tal efecto la restitución del cerramiento se considera mejora necesaria, y su prolongación mejora suntuaria.

ARTÍCULO 1970.- Prohibición de liberarse por la abdicación en la medianería rural. El condómino requerido para el pago de gastos de realización, conservación o restablecimiento del cerramiento, no puede liberarse mediante la abdicación de su derecho de medianería rural.

ARTÍCULO 1971.-Condominio de árboles y arbustos. Es medianero el árbol y arbusto contiguo o encaballado con relación a muros, cercos o fosos linderos, tanto en predios rurales como urbanos.

Cualquiera de los condóminos puede exigir, en cualquier tiempo, si le causa perjuicio, que el árbol o arbusto sea arrancado a costa de ambos, salvo que se lo pueda evitar mediante el corte de ramas o raíces.

Si el árbol o arbusto se cae o seca sólo puede reemplazarse con el consentimiento de ambos condóminos.

TÍTULO V. De la propiedad horizontal.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 1972.- Definición. La propiedad horizontal es el derecho real sobre un inmueble propio que otorga las facultades de usar, gozar y disponer de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad y administración.

ARTÍCULO 1973.- Constitución. El derecho de propiedad horizontal sobre el inmueble y el consorcio de propietarios se constituyen con el otorgamiento por escritura pública del reglamento de propiedad y administración redactado por el titular del dominio y sólo son oponibles a terceros interesados de buena fe mediante su inscripción en el registro inmobiliario.

El reglamento de propiedad y administración se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

ARTÍCULO 1974.- Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, la que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino, en comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la alícuota del terreno, de

las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

ARTÍCULO 1975.- Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinen en el reglamento de propiedad y administración. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

ARTÍCULO 1976.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes:

- a) El terreno.
- b) Las que comuniquen unidades y a éstas con el exterior.
- c) Los techos, azoteas, terrazas y patios solares.
- d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad.
- e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales. Las cañerías que conduzcan fluidos o energía en toda su extensión si están embutidas y los cableados hasta su ingreso en la unidad funcional.
- f) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas.
- g) Los muros exteriores y los divisorios de unidades con cosas y partes comunes.
- h) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas discapacitadas, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

ARTÍCULO 1977.- Cosas y partes propias. Son necesariamente propios con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, sean previstas como tales en el reglamento de propiedad y administración, sin perjuicio de las restricciones que imponga la convivencia ordenada.

ARTÍCULO 1978.- Presunción de comunidad. Se consideran comunes las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado en este Capítulo o en el reglamento de propiedad y administración.

CAPÍTULO II. Consorcio.

ARTÍCULO 1979.- Persona jurídica. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales o el único propietario de todas ellas, constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la

asamblea, el consejo de propietarios, si lo hay, y el administrador.

ARTÍCULO 1980.- Patrimonio. El patrimonio del consorcio se integra con el fondo de reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

ARTÍCULO 1981.- Extinción del consorcio. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscriptos en el registro inmobiliario.

CAPÍTULO III. Propietarios.

ARTÍCULO 1982.- Derechos. Inseparabilidad. El propietario puede enajenar su unidad funcional y constituir derechos reales o personales.

La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente respecto de éstas.

ARTÍCULO 1983.- Determinación de la alícuota. La alícuota que corresponde al propietario en la propiedad de las cosas y partes comunes y en los bienes del consorcio, se determina sobre la base de la superficie de su unidad funcional, con las precisiones complementarias que establezca el reglamento de propiedad y administración.

ARTÍCULO 1984.- Uso de cosas y partes comunes. El propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

ARTÍCULO 1985.- Utilización de muros comunes. El propietario de una unidad funcional puede instalar equipos de refrigeración, calefacción, ventilación, extracción u otros similares, y utilizar los muros comunes en todo su espesor, si no causa perjuicios o molestias que excedan la normal tolerancia, con el alcance establecido en el artículo 1913. Si la exceden, el propietario o el consorcio afectados pueden pedir que el muro se restituya a su estado anterior, total o parcialmente.

ARTÍCULO 1986.- Comunicación de unidades contiguas. Los propietarios de unidades funcionales contiguas pueden comunicarlas, si no perjudican la seguridad del inmueble.

ARTÍCULO 1987.- Obligaciones. El propietario está obligado a :

- a) Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad y administración, y del reglamento interno, si lo hay.
- b) Conservar en buen estado su unidad funcional.
- c) Pagar en la proporción de su alícuota las expensas comunes ordinarias de

administración y reparación de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarios para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador. También son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas discapacitadas, fijas o móviles, y por las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

d) Pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

e) Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay.

f) Permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio.

g) Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si no quiere que quede constituido en la unidad funcional.

ARTÍCULO 1988.- Prohibiciones. Está prohibido a los propietarios y ocupantes:

a) Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad y administración.

b) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia.

c) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble.

d) Depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

ARTÍCULO 1989.- Responsabilidad de los propietarios. La sentencia que se pronuncia contra el consorcio tiene autoridad de cosa juzgada con relación a los propietarios.

Los propietarios responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en la extensión de sus alícuotas.

CAPÍTULO IV. Expensas y otras contribuciones.

ARTÍCULO 1990.- Plazo para el pago. El pago de expensas comunes y otras contribuciones a cargo de los propietarios y sus intereses, debe efectuarse dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, salvo disposición en contrario del reglamento de propiedad y administración o de la asamblea.

ARTÍCULO 1991.- Liberación del pago. Defensas. Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo por renuncia al uso y goce de las cosas y partes comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional, salvo lo dispuesto en el artículo 1997.

Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones, invocando derechos contra el consorcio, por cualquier causa, salvo compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.

ARTÍCULO 1992.- Título ejecutivo. El certificado de deudas expedido por el

administrador es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.

CAPÍTULO V. Mutaciones materiales en cosas y partes comunes o bienes del consorcio.

ARTÍCULO 1993.- Mejoras u obras nuevas. Para realizar mejoras u obras nuevas que afecten las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, los propietarios o el consorcio requieren el consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.

Quien solicitó la autorización si le fue denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opuso a la autorización, si se concedió, tienen acción para que el tribunal deje sin efecto la decisión de la asamblea.

El tribunal debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, ponderando la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.

ARTÍCULO 1994.- Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Si la mejora u obra nueva que afecta las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.

ARTÍCULO 1995.- Mejoras u obras nuevas en interés particular. Si la mejora u obra nueva autorizada afecta el interés particular, las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, el beneficiario debe efectuarlas a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad y administración y de su inscripción. También quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales.

ARTÍCULO 1996.- Reparaciones urgentes. Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios, si existe, puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, con el carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.

ARTÍCULO 1997.- Grave deterioro o destrucción del edificio. En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción. Si el costo de la reparación o reconstrucción es excesivo, la minoría está obligada a contribuir, pero cualquiera de sus integrantes puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros o por abandono a favor del consorcio.

CAPÍTULO VI. Reglamento.

ARTÍCULO 1998.- Contenido. El reglamento de propiedad y administración debe

contener:

- a) Determinación del terreno.
- b) Determinación de las unidades funcionales y complementarias.
- c) Enumeración de los bienes propios.
- d) Enumeración de las cosas y partes comunes.
- e) Enumeración de los bienes del consorcio.
- f) Determinación de la alícuota de cada unidad.
- g) Uso y goce de las cosas y partes comunes.
- h) Uso y goce de los bienes del consorcio.
- i) Destino de las unidades funcionales.
- j) Determinación de la proporción de las expensas comunes y de la oportunidad de su pago si son distintas de las previstas en este Código.
- k) Facultades especiales de las asambleas de propietarios.
- l) Facultades especiales del consejo de propietarios, si lo hay.
- m) Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador

CAPÍTULO VII. Asambleas.

ARTÍCULO 1999.- Facultades de la asamblea. La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:

- a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad y administración.
- b) Las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios, si lo hay, cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien represente el cinco (5) por ciento de las alícuotas con relación al conjunto.
- c) Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hay.

ARTÍCULO 2000.- Convocatoria y quórum. Voluntad unánime. Los propietarios deben ser convocados a la asamblea por medio fehaciente, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es inválido el tratamiento de otros temas salvo si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar sin necesidad de citación previa. Las decisiones que se adopten son válidas si el temario a tratar es aprobado por unanimidad

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

Salvo los casos especiales previstos en esta norma, hay quórum para deliberar cualquiera sea el número de propietarios presentes.

ARTÍCULO 2001.- Ocupante no propietario. El ocupante no propietario de la unidad funcional, que acredite su legitimación ante el administrador, puede asistir a las asambleas e intervenir en sus deliberaciones, sin derecho a voto, salvo oposición expresa del propietario de la unidad funcional respectiva.

ARTÍCULO 2002.- Mayoría absoluta. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta, computada sobre el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de la proporción de las alícuotas de éstas con relación al conjunto.

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince (15) días de notificados, salvo que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de invalidez de la asamblea caduca a los treinta (30) días contados desde que la decisión de la asamblea tuvo principio de ejecución.

ARTÍCULO 2003.- Conformidad expresa del titular. Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.

ARTÍCULO 2004.- Actas. Debe labrarse acta de la asamblea en el libro respectivo., en el que deben firmar los presentes como constancia de su asistencia.

Las actas deben confeccionarse con el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o en su caso propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos (2) propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

ARTÍCULO 2005.- Asamblea judicial. Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, cualquiera de los propietarios puede solicitar al tribunal la convocatoria de una asamblea judicial. El tribunal debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia y convocar a ella a los propietarios por medio fehaciente en el domicilio especial previsto en el artículo 1987 inciso g). La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. El tribunal puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.

CAPÍTULO VIII. Consejo de propietarios.

ARTÍCULO 2006.- Atribuciones. La asamblea, aunque no lo prevea el reglamento, puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

a) Convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el

administrador omite hacerlo.

b) Controlar los aspectos económicos del consorcio.

c) Ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta (30) días de producida la vacancia

Salvo los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

CAPÍTULO IX. Administrador.

ARTÍCULO 2007.- Representación legal.Requisitos. El administrador es el representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica. Si no es propietario, o el consorcio tiene más de diez (10) unidades, debe ser elegido entre los que previa acreditación de idoneidad están inscriptos en el registro de administradores que determine la reglamentación de la jurisdicción que corresponda.

ARTÍCULO 2008.- Designación y remoción. El administrador designado en el reglamento de propiedad y administración cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella; si dicha asamblea no se pronuncia sobre el tema, continúa hasta la próxima y así sucesivamente.

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad y administración.

ARTÍCULO 2009.- Acreditación de la personería. La personería del administrador designado en el reglamento de propiedad y administración, se acredita con testimonio del reglamento en el que conste su inscripción registral. Para acreditar la personería ante los propietarios es suficiente la presentación de copia del acta de la asamblea.

La personería del administrador designado por actos posteriores, se acredita con testimonio de la escritura pública otorgada por los consorcistas designados al efecto, que transcriba en lo pertinente el acta de la asamblea.

ARTÍCULO 2010.- Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones propios del mandatario y, en especial, debe:

a) Convocar a la asamblea, redactar el orden del día y labrar el acta respectiva.

b) Ejecutar las decisiones de la asamblea.

c) Atender la conservación de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio y la seguridad de la estructura del edificio.

d) Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios o de la asamblea.

- e) Nombrar y despedir el personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea o del consejo de propietarios.
- f) Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral y previsional.
- g) Mantener asegurado el inmueble contra incendio y otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir.
- h) Llevar en legal forma los libros de actas, de administración y de registro de propietarios. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones.
- i) En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince (15) días hábiles debe entregar a quien lo reemplace los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas.
- j) Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio.
- k) A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de cinco (5) días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto y de la existencia de reclamos administrativos o judiciales.

ARTÍCULO 2011.- Certificado de deudas y de créditos. Toda constitución, transmisión o modificación, voluntaria o forzosa de derechos reales sobre las unidades funcionales, debe realizarse teniendo a la vista el certificado previsto en el artículo anterior inciso k), el que tiene vigencia por diez (10) días hábiles.

Si en el certificado consta la deuda líquida y exigible, su monto debe ser retenido por el autorizante del acto respectivo a los fines de su extinción.

Sólo son oponibles al adquirente las deudas y reclamos administrativos o judiciales que consten en el certificado. Si el administrador debidamente requerido omite expedir dicho certificado, debe dejarse constancia de ello al celebrarse el acto respectivo.

El administrador responde solidariamente con el anterior titular del derecho, por las deudas y reclamos administrativos o judiciales no certificados, sin perjuicio de la repetición contra este último.

Si el adquirente manifiesta en forma expresa que asume las deudas y afronta los reclamos administrativos y judiciales, no es obligatorio para el autorizante requerir la certificación respectiva, debiendo dejarse constancia de ello en el acto que se otorgue.

ARTÍCULO 2012.- Ingreso a la unidad. El administrador puede ingresar a la unidad funcional para realizar reparaciones urgentes ante la existencia de grave peligro o perjuicio para otra unidad funcional, cosas y partes comunes o bienes del consorcio, si el propietario u ocupante está ausente. Debe requerir la presencia de un escribano para que constate las actividades desarrolladas durante el ingreso y

permanencia en la unidad, con el fin de asegurar la privacidad y resguardar los bienes.

CAPÍTULO X. Subconsorcios.

ARTÍCULO 2013.- Sectores con independencia. En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad y administración puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional o administrativa, en todo aquello que no grave sobre el edificio en general.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

CAPÍTULO XI. Disposiciones procesales. Sanciones.

ARTÍCULO 2014.- Régimen. En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad y administración, o de incumplimiento de la obligación del artículo 1987 inciso f), y sin perjuicio de las demás acciones que correspondan, el consorcio o cualquier propietario afectado tiene acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse en una única audiencia en la que las partes deben acompañar toda la prueba de que intenten valerse. El tribunal puede ordenar allanamientos. La sentencia debe dictarse dentro de los cinco (5) días posteriores a la audiencia, y disponer el cese de la infracción, pudiendo imponer multas, en beneficio del fisco respectivo, de hasta el diez (10) por ciento de la valuación fiscal de la unidad funcional

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reincidencia.

CAPÍTULO XII. Prehorizontalidad.

ARTÍCULO 2015.- Ámbito. Los contratos preliminares con relación a unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la propiedad horizontal deben sujetarse también a las disposiciones de este Capítulo.

ARTÍCULO 2016.- Seguro obligatorio. Para poder celebrar contratos preliminares sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asuma en el contrato preliminar.

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente, salvo los que le corresponden

por el cumplimiento íntegro de sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

ARTÍCULO 2017.- Exclusiones. Están excluidos los contratos preliminares siguientes:

- a) Aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulte de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas.
- b) Los que versen sobre inmuebles del dominio privado del Estado.
- c) Los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.

TÍTULO VI. Del derecho de superficie.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 2018.- Definición. La superficie es el derecho real de construir o forestar sobre inmueble ajeno y hacer propio lo incorporado, o de adquirir una construcción o forestación ya existente separada de la propiedad de su emplazamiento, por un plazo determinado que no exceda de cincuenta (50) años. Puede convenirse la renovación del plazo en forma expresa por un lapso que no exceda de cincuenta (50) años contados desde su celebración.

ARTÍCULO 2019.- Legitimación. Pueden constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.

ARTÍCULO 2020.- Derechos del propietario y prohibiciones. El propietario conserva la disposición jurídica y material que corresponde a su derecho, pero no debe turbar los derechos del superficiario. Si lo hace, el superficiario puede exigir el cese de la turbación.

ARTÍCULO 2021.- Subsistencia y transmisión de las obligaciones. La renuncia por el superficiario del derecho de construir o de forestar, su desuso, o el abandono de la propiedad superficiaria, no lo liberan de sus obligaciones.

La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario

ARTÍCULO 2022.- Extinción por consolidación. El derecho de superficie se extingue en todos los casos por su consolidación total con la propiedad. Los gravámenes constituidos por el propietario o el superficiario continúan con los alcances propios de cada gravamen

ARTÍCULO 2023.- Efectos de la extinción. En todos los casos, producida la extinción del derecho de superficie, el titular del emplazamiento extiende su derecho sobre las construcciones o forestaciones efectuadas que subsistan, debiendo indemnizar al superficiario, salvo pacto en contrario, en la medida del

enriquecimiento.

CAPÍTULO II. Disposiciones particulares.

ARTÍCULO 2024.- Normas aplicables al derecho de construir o forestar. El derecho de superficie se rige por las normas del derecho de construir o forestar si no se ejerce sobre una construcción o forestación concluida.

ARTÍCULO 2025.- Emplazamiento y proyección. La construcción puede emplazarse en el suelo, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal.

El derecho de superficie puede comprender una extensión del inmueble afectado mayor que la necesaria para la construcción, pero que sea útil para su aprovechamiento.

ARTÍCULO 2026.- Facultades. Adquisición y extinción. El derecho de construir o de forestar otorga el uso, goce y disposición jurídica, sólo se origina por adquisición derivada y se extingue por renuncia, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria y por el no uso durante diez (10) años.

El derecho de construir o de forestar puede ser hipotecado.

ARTÍCULO 2027.- Normas aplicables a la propiedad superficiaria. Si el derecho de superficie se ejerce sobre una propiedad superficiaria que consiste en una construcción o forestación ya existente, se le aplican las reglas previstas para el caso de propiedad superficiaria a la que se le aplican las normas del dominio revocable sobre cosas inmuebles, en tanto sean compatibles y no estén modificadas por las previstas en este Título.

ARTÍCULO 2028.- Destrucción de la propiedad superficiaria. La propiedad superficiaria no se extingue, salvo pacto en contrario, por la destrucción de lo construido o forestado, si el superficiario construye o foresta nuevamente en el plazo de diez (10) años, o en el menor que se determine.

TÍTULO VII. De las propiedades especiales.

ARTÍCULO 2029.- Conjuntos inmobiliarios. Los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras, y entidades similares, pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal.

En los conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal o que se sujeten a él, sólo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común.

El reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable, y facultar al consorcio para adquirir nuevos inmuebles para integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales, o cosas y partes comunes. En este caso quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades,

de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales.

ARTÍCULO 2030.- Tiempo compartido. La asignación de usos y goces sucesivos o alternados por períodos determinados, sobre un conjunto de cosas, puede sujetarse al régimen de los derechos personales o del condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo. En este caso el condominio con indivisión forzosa se constituye por el otorgamiento en escritura pública del reglamento de condominio y administración y sólo es oponible a terceros interesados de buena fe mediante su inscripción en el registro inmobiliario. El reglamento puede instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable.

El reglamento de condominio y administración se integra al título de asignación del uso y goce.

TÍTULO VIII. Del usufructo.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 2031.- Definición. Usufructo es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia.

Hay alteración de la sustancia, si es una cosa, cuando se modifica su materia, forma o destino, y si se trata de un derecho, cuando se lo menoscaba.

ARTÍCULO 2032.- Objeto. El usufructo puede tener por objeto cosas no fungibles y derechos, sólo si la ley lo prevé. También puede recaer sobre cosas fungibles si el usufructo es sobre un conjunto de animales.

El usufructo de origen testamentario puede tener por objeto el todo o una alícuota de la herencia del causante.

El usufructo puede ejercerse sobre la totalidad del bien, sobre una parte material o por una alícuota.

ARTÍCULO 2033.- Usufructo de varias personas. El usufructo puede establecerse a favor de varias personas. Si se extingue para una subsiste para las restantes, pero sin derecho de acrecer, salvo que en el acto de constitución se prevea lo contrario.

No puede establecerse el usufructo a favor de varias personas que se sucedan entre sí, salvo que el indicado en un orden precedente no quiera o no pueda aceptar el usufructo.

ARTÍCULO 2034.- Legitimación. Sólo están legitimados para constituir el usufructo el dueño, el propietario horizontal, el superficiario y los comuneros de dichos derechos reales

ARTÍCULO 2035.- Prohibición. En ningún caso el tribunal puede constituir un usufructo o imponer su constitución.

ARTÍCULO 2036.- Enajenación y reserva El usufructo puede constituirse mediante la enajenación del uso y goce o la transmisión de la nuda propiedad con reserva del uso y goce.

ARTÍCULO 2037.- Onerosidad o gratuidad En caso de duda se presume oneroso el usufructo constituido por contrato, y gratuito el constituido por disposición de última voluntad.

ARTÍCULO 2038.- Usufructo de los padres Las normas de este Título se aplican en subsidio al usufructo de los padres sobre los bienes de sus hijos sujetos a patria potestad.

ARTÍCULO 2039.- Modalidades El usufructo puede sujetarse a cualquier modalidad.

Si el testamento subordina el usufructo a una condición o a un plazo suspensivos la constitución sólo será válida si se cumple antes del fallecimiento del testador.

ARTÍCULO 2040.- Inventario Cualquiera de las partes contratantes, y el heredero, tienen derecho a inventariar y determinar el estado del objeto del usufructo, antes de entrar en su uso y goce.

Si el usufructo se constituye por testamento, quien habrá de usufructuar está obligado a inventariar y determinar el estado del objeto, en escritura pública. Esta obligación no es dispensable y su cumplimiento es exigible en cualquier momento.

ARTÍCULO 2041.- Presunción. La falta de inventario y de determinación del estado de los bienes, hace presumir que se corresponden con la cantidad indicada en el título y que aquéllos se encuentran en buen estado de conservación, salvo que se haya previsto lo contrario.

ARTÍCULO 2042.- Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión. En el acto de constitución puede establecerse la obligación de quien habrá de usufructuar, de otorgar garantía suficiente por la restitución de los bienes en igual cantidad y calidad.

El usufructuario sólo puede transmitir el usufructo si el adquirente da garantía suficiente al nudo propietario.

ARTÍCULO 2043.- Intransmisibilidad hereditaria. El usufructo es intransmisible por causa de muerte, sin perjuicio de lo dispuesto para el usufructo a favor de varias personas con derecho de acrecer.

CAPÍTULO II. Derechos del usufructuario.

ARTÍCULO 2044.- Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales. Pertenecen al usufructuario:

- a) Los frutos percibidos. Sin embargo si el usufructo es de un conjunto de animales el usufructuario está obligado a reemplazar los animales que falten con otros en iguales cantidad y calidad, si no opta por pedir su extinción.
- b) Los frutos pendientes al tiempo de constituirse el usufructo. Los pendientes al tiempo de su extinción pertenecen al nudo propietario.
- c) Los productos de una explotación ya iniciada al tiempo de constituirse el

usufructo.

El uso y goce del usufructuario se extiende a los acrecentamientos originados por hechos de la naturaleza, sin contraprestación alguna.

ARTÍCULO 2045.- Derechos reales y personales. El usufructuario puede constituir los derechos reales de servidumbre y anticresis, uso y habitación y derechos personales de uso o goce. En ninguno de estos casos el usufructuario se exime de sus responsabilidades frente al nudo propietario.

ARTÍCULO 2046.- Mejoras facultativas. El usufructuario puede efectuar otras mejoras, además de las que está obligado a hacer, si no alteran la sustancia de la cosa. No tiene derecho a reclamar su pago, pero puede retirarlas si la separación no ocasiona daño a los bienes.

ARTÍCULO 2047.- Ejecución por acreedores. Si el acreedor del usufructuario ejecuta el derecho de usufructo, el adquirente del usufructo debe dar garantía suficiente al nudo propietario de la conservación y restitución de los bienes.

CAPÍTULO III. Obligaciones del usufructuario.

ARTÍCULO 2048.- Destino. El uso y goce por el usufructuario debe ajustarse al destino de los bienes del usufructo, el que se determina por la convención, por la naturaleza de la cosa o por el uso al cual estaba afectada de hecho.

ARTÍCULO 2049.- Mejoras necesarias. El usufructuario debe realizar a su costa las mejoras de mero mantenimiento, las necesarias y las demás que se originen por su culpa.

No están a su cargo las mejoras originadas por vetustez o caso fortuito.

El nudo propietario puede exigir al usufructuario que realice las mejoras a las que está obligado aun antes de la extinción del usufructo.

ARTÍCULO 2050.- Mejoras anteriores a la constitución. El usufructuario no está obligado a hacer ninguna mejora que se haya originado antes del acto de constitución de su derecho.

Sin embargo, el usufructuario que no recibe los bienes por su negativa a inventariarlos o a determinar su estado, debe pagar esas mejoras realizadas por el nudo propietario.

ARTÍCULO 2051.- Impuestos tasas y contribuciones. El usufructuario debe pagar los impuestos, tasas y contribuciones que afecten directamente a los bienes objeto del usufructo.

ARTÍCULO 2052.- Comunicación al nudo propietario. El usufructuario debe comunicar al nudo propietario las perturbaciones de hecho o de derecho sufridas en razón de la cosa. Si no lo hace responde de todos los daños sufridos por el dueño.

ARTÍCULO 2053.- Restitución. El usufructuario debe devolver los bienes objeto del usufructo a quien tenga derecho a la restitución al extinguirse su derecho, en la

cantidad y estado a que se refieren los artículos 2040 y 2041.

CAPÍTULO IV. Derechos del nudo propietario.

ARTÍCULO 2054.- Disposición jurídica y material. El nudo propietario conserva la disposición jurídica y material que corresponde a su derecho, pero no debe turbar el uso y goce del usufructuario. Si lo hace, el usufructuario puede exigir el cese de la turbación; y si el usufructo es oneroso puede optar por una disminución del precio proporcional a la gravedad de la turbación.

CAPÍTULO V. Extinción.

ARTÍCULO 2055.- Medios especiales de extinción. Son medios especiales de extinción del usufructo:

- a) La muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si no se pactó la duración del usufructo, se entiende que es vitalicio.
- b) La extinción de la persona jurídica usufructuaria. Si no se pactó la duración, se extingue a los cincuenta (50) años desde la constitución del usufructo.
- c) El no uso por persona alguna durante diez (10) años, por cualquier razón. El desuso involuntario no impide la extinción, ni autoriza a extender la duración del usufructo.
- d) La alteración de la sustancia comprobada judicialmente.

ARTÍCULO 2056.- Efectos de la extinción. Extinguido el usufructo originario se extinguen todos los derechos constituidos por el usufructuario y sus sucesores particulares.

El usufructo cedido por el usufructuario, no puede durar más allá de la oportunidad prevista para la extinción del usufructo originario.

Si el usufructo es de un conjunto de animales el usufructuario sólo debe restituir los despojos de los que perezcan sin mediar su culpa.

TÍTULO IX. Del uso.

ARTÍCULO 2057.- Definición. El uso es el derecho real del que sólo puede ser titular la persona humana, que consiste en usar y gozar de una cosa ajena, su parte material o alícuota, en la extensión establecida en el título, sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce se entiende que se constituye un usufructo.

ARTÍCULO 2058.- Normas supletorias. Se aplican al uso las normas del Título VIII de este Libro, salvo las disposiciones particulares establecidas en el presente.

ARTÍCULO 2059.- Limitaciones. El usuario no puede constituir derechos reales sobre la cosa.

ARTÍCULO 2060.- Constitución El uso no puede constituirse por mero efecto de la ley.

TÍTULO X. De la habitación.

ARTÍCULO 2061.- Habitación. La habitación es el derecho real del que sólo puede ser titular la persona humana, que consiste en morar en un inmueble ajeno construido o en parte material de él, sin alterar su sustancia.

ARTÍCULO 2062.- Constitución La habitación no puede constituirse por mero efecto de la ley, excepto en el caso del derecho real de habitación del cónyuge supérstite.

ARTÍCULO 2063.- Derecho supletorio. Se aplican a la habitación las normas del Título IX de este Libro, salvo las disposiciones particulares establecidas en el presente.

ARTÍCULO 2064.- Limitaciones. La habitación no es transmisible por acto entre vivos ni por causa de muerte, y el habitador no puede constituir derechos reales o personales sobre la cosa. No es ejecutable por los acreedores.

TÍTULO XI. De la servidumbre.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 2065.- Definición. La servidumbre es el derecho real que se establece entre dos (2) inmuebles que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. La utilidad puede ser de mero recreo.

ARTÍCULO 2066.- Objeto. La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno.

ARTÍCULO 2067.- Servidumbre positiva y negativa. La servidumbre es positiva si la carga real consiste en soportar su ejercicio. Es negativa si la carga real se limita a la abstención determinada impuesta en el título.

ARTÍCULO 2068.- Servidumbre real y personal. Servidumbre personal es la constituida en favor de persona determinada sin inherencia al inmueble dominante. Se presume vitalicia salvo que del título resulte una duración menor.

Servidumbre real es la inherente al inmueble dominante. Se presume perpetua salvo pacto en contrario.

En caso de duda la servidumbre se presume personal.

ARTÍCULO 2069.- Servidumbre forzosa. Nadie puede imponer la constitución de una servidumbre, salvo que la ley prevea expresamente la necesidad jurídica de hacerlo, caso en el cual se denomina forzosa.

Son servidumbres forzosas y reales la servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública, la de acueducto cuando resulte necesaria para la explotación económica establecida en el inmueble dominante, o para la población, y la de recibir agua extraída o degradada artificialmente de la que no resulte perjuicio grave para el fundo sirviente o de existir, sea canalizada subterráneamente o en cañerías.

Si el titular del fundo sirviente no conviene la indemnización con el del fundo dominante, o con la autoridad local, de estar involucrada la población, se la debe

fijar judicialmente.

ARTÍCULO 2070.- Servidumbre personal a favor de varios. La servidumbre personal puede establecerse a favor de varias personas. Si se extingue para una subsiste para las restantes, pero sin derecho de acrecer, salvo que el título prevea lo contrario.

No puede establecerse la servidumbre personal a favor de varias personas que se sucedan entre sí, salvo que el indicado en un orden precedente no quiera o no pueda aceptar la servidumbre.

ARTÍCULO 2071.- Legitimación. Están legitimados para constituir una servidumbre los titulares de derechos reales que pueden recaer sobre inmueble y se ejercen por la posesión, excepto el titular de otra servidumbre. Si existe comunión debe ser constituida por el conjunto de los titulares.

ARTÍCULO 2072.- Prohibición. En ningún caso el tribunal puede constituir una servidumbre o imponer su constitución.

ARTÍCULO 2073.- Enajenación y reserva. La servidumbre puede constituirse mediante la enajenación de una utilidad determinada o la transmisión de la propiedad con reserva de una utilidad determinada.

ARTÍCULO 2074.- Onerosidad o gratuidad. En caso de duda se presume onerosa la servidumbre constituida por contrato, y gratuita la constituida por disposición de última voluntad.

ARTÍCULO 2075.- Modalidades. La servidumbre puede sujetarse a cualquier modalidad.

ARTÍCULO 2076.- Transmisibilidad. Ninguna servidumbre puede transmitirse con independencia del inmueble dominante.

La servidumbre personal es intransmisible por causa de muerte, sin perjuicio de lo dispuesto para la servidumbre a favor de varias personas con derecho de acrecer.

CAPÍTULO II. Derechos del titular dominante.

ARTÍCULO 2077.- Derechos reales y personales. El titular de una servidumbre puede constituir sobre ella derechos personales con relación a la utilidad que le fue conferida, sin eximirse de su responsabilidad frente al propietario. No puede constituir derechos reales.

ARTÍCULO 2078.- Extensión de la servidumbre La servidumbre comprende la facultad de ejercer todas las servidumbres accesorias indispensables para el ejercicio de la principal, pero no aquellas que sólo hacen más cómodo su ejercicio.

ARTÍCULO 2079.- Ejercicio. El ejercicio de la servidumbre no puede agravarse si aumentan las necesidades del inmueble dominante, salvo que se trate de una servidumbre forzosa.

ARTÍCULO 2080.- Mejoras necesarias. El titular dominante puede realizar en el

inmueble sirviente las mejoras necesarias para el ejercicio y conservación de la servidumbre. Están a su cargo salvo que el gasto se origine en hechos por los cuales debe responder el titular del inmueble sirviente, o un tercero.

ARTÍCULO 2081.- Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. El titular dominante puede obligar a quien hizo en el inmueble sirviente trabajos que menoscaben el ejercicio de la servidumbre, a restablecer la cosa a su estado anterior a su costa. Si el inmueble sirviente pasó a poder de otro, éste sólo debe tolerar la realización de las tareas sin que pueda reclamar contraprestación alguna.

ARTÍCULO 2082.- Ejecución por acreedores. En ningún caso la transmisión o la ejecución de la servidumbre pueden hacerse con independencia del inmueble dominante.

CAPÍTULO III. Obligaciones del titular dominante.

ARTÍCULO 2083.- Comunicación al sirviente. El titular dominante debe comunicar al titular sirviente las perturbaciones de hecho o de derecho sufridas en razón del ejercicio de la servidumbre. Si no lo hace responde de todos los daños sufridos por el titular sirviente.

CAPÍTULO IV. Derechos del titular sirviente.

ARTÍCULO 2084.- Disposición jurídica y material. El sirviente conserva la disposición jurídica y material que corresponda a su derecho, pero no debe turbar el ejercicio de la servidumbre, ni siquiera por la constitución de otra. Si lo hace, el titular dominante puede exigir el cese de la turbación; si la servidumbre es onerosa puede optar por una disminución del precio proporcional a la gravedad de la turbación.

ARTÍCULO 2085.- Alcances de la constitución y del ejercicio. El sirviente puede exigir que la constitución y el ejercicio de la servidumbre se realicen con el menor menoscabo para el inmueble gravado, pero no puede privar al dominante de la utilidad a la que tenga derecho.

Si en el título de la servidumbre no están previstas las circunstancias de lugar y tiempo de ejercicio, las determinará el sirviente.

CAPÍTULO V. Extinción de la servidumbre.

ARTÍCULO 2086.- Medios especiales de extinción. Son medios especiales de extinción de las servidumbres:

- a) La desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante..
- b) El no uso por persona alguna durante diez (10) años, por cualquier razón.
- c) En las servidumbres personales si el titular es persona humana, su muerte, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si el titular es una persona jurídica, su extinción; si no se pactó la duración, se extingue a los cincuenta (50) años desde la constitución.

ARTÍCULO 2087.- Efectos de la extinción. Extinguida la servidumbre se

extinguen todos los derechos personales constituidos por el titular dominante.

TÍTULO XII. De los derechos reales de garantía.

CAPÍTULO I. Disposiciones comunes.

ARTÍCULO 2088.- Definición. Los derechos reales de garantía son los que sólo pueden constituirse por contrato formal, en seguridad de créditos, y que además de las facultades propias de los derechos reales, otorgan las de realizar los bienes y de percibir los créditos sobre su producido.

ARTÍCULO 2089.- Constituyente no deudor. Los derechos reales de garantía pueden constituirse incluso por quien no sea deudor de la obligación principal.

ARTÍCULO 2090.- Accesoriedad. Se puede garantizar cualquier crédito, aunque sea eventual. La garantía puede ser pura o modal.

Los derechos reales de garantía se extinguen con el crédito al que acceden y son intransmisibles con independencia de él.

El titular de un derecho real de garantía puede renunciarlo con prescindencia del crédito al que accede.

ARTÍCULO 2091.- Contrato formal. Los derechos reales de garantía se constituyen por contrato formalizado en escritura pública o, en los casos previstos en este Código, en instrumento privado.

ARTÍCULO 2092.- Objeto. Especialidad. Pueden ser objeto de los derechos reales de garantía, las cosas y los derechos, en los casos previstos en este Libro, si son actuales, y están especialmente individualizados.

ARTÍCULO 2093.- Especialidad en cuanto al crédito. En la constitución de los derechos reales de garantía debe individualizarse el crédito garantizado, indicándose los sujetos, el objeto y la causa.

El monto del capital de la garantía debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el del crédito si éste no es dinerario.

Se considera satisfecho el principio de especialidad en cuanto al crédito si la garantía se constituye en seguridad de créditos indeterminados, sea que su causa exista al tiempo de su constitución o posteriormente, siempre que el instrumento contenga la indicación del monto máximo garantizado en todo concepto, de que la garantía que se constituye es de máximo, y del plazo a que se sujeta, el que no puede exceder de diez (10) años. La garantía subsiste no obstante el vencimiento del plazo en seguridad de los créditos nacidos durante su vigencia.

ARTÍCULO 2094.- Defectos en la especialidad. La constitución de la garantía es válida aunque falte alguna de las especificaciones del objeto o del crédito, siempre que se la pueda integrar recurriendo al conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo.

Si el defecto en la especialidad no puede sanearse, es invocable por cualquier tercero interesado de buena fe.

ARTÍCULO 2095.- Indivisibilidad. Los derechos reales de garantía son indivisibles. La indivisibilidad consiste en que cada uno de los bienes y cada parte de ellos, están afectados al pago de todo el crédito y de cada una de sus partes.

El acreedor cuya garantía comprenda varios bienes puede perseguirlos a todos conjuntamente, o sólo a uno de ellos, con prescindencia de a quién pertenezca o de la existencia de otras garantías.

Puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados. También puede disponerla el tribunal a solicitud de aquel a quien pertenece el bien, siempre que no se ocasione perjuicio al acreedor.

ARTÍCULO 2096.- Extensión. En la garantía quedan comprendidos todos los accesorios físicamente unidos a la cosa, las mejoras y rentas debidas. Es válido el pacto que disminuya la garantía.

Sin embargo, no están comprendidos en la garantía los bienes físicamente unidos a la cosa que estuvieran gravados con prenda o fueren de propiedad de terceros, aunque su utilización por el deudor estuviera autorizada por un vínculo contractual. Tampoco están comprendidos los bienes que posteriormente se unan físicamente a la cosa, si al tiempo de esa unión están gravados con prenda o fueran de propiedad de terceros aun en las condiciones antes indicadas

La garantía se extiende al capital, a los intereses, daños y costas provocadas por el incumplimiento de la obligación principal. El capital garantizado y los intereses deben expresarse en dinero.

Para que los intereses, daños y costas anteriores a la constitución queden comprendidos en la garantía deben ser previstos expresamente en la convención.

ARTÍCULO 2097.- Subrogación real. La garantía se traslada de pleno derecho sobre los bienes que sustituyan a los gravados, sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permita la subrogación real.

En caso de extinción parcial del objeto, la garantía subsiste, además, sobre la parte material restante.

ARTÍCULO 2098.- Preferencia convencional En los derechos reales de garantía con publicidad registral puede convenirse la modificación del orden de preferencia, sin perjuicio de los terceros interesados de buena fe.

ARTÍCULO 2099.- Disminución de la garantía. El propietario no puede ejercer ningún acto que disminuya el valor de la garantía.

ARTÍCULO 2100.- Medidas conservatorias. Si se opera la disminución de la garantía, el titular del derecho real puede requerir la privación del plazo de la obligación, estimar la pérdida del valor, exigir su depósito, o que se otorgue otra garantía suficiente.

ARTÍCULO 2101.- Inoponibilidad. Los actos jurídicos otorgados con relación a la cosa con posterioridad a la constitución de la garantía, son inoponibles al acreedor, aunque no afecten el valor de la garantía.

ARTÍCULO 2102.- Realización anticipada. La realización del bien por un tercero, antes del vencimiento del plazo o pendiente la condición del crédito garantizado, no altera la prelación de la garantía constituida, y el acreedor garantizado puede solicitar el pago inmediato. Si el crédito está sujeto a condición, el acreedor debe dar garantía suficiente de la restitución de lo percibido para el caso de cumplimiento de la condición resolutoria, o de frustración de la suspensiva.

ARTÍCULO 2103.- Pactos inválidos. Ningún titular de derecho real de garantía puede hacer suyo el bien gravado, salvo que lo adquiera por las vías de ejecución correspondientes o que en el caso de la prenda. así se lo convenga simultáneamente con la constitución.

CAPÍTULO II. Hipoteca.

ARTÍCULO 2104.- Definición. La hipoteca es el derecho real de garantía sobre inmuebles individualizados que quedan en poder del dueño y que sólo puede constituirse en escritura pública. También puede hipotecarse el derecho de superficie.

ARTÍCULO 2105.- Legitimación. Pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal y superficie. El condómino sólo puede hipotecar su alícuota, la que será ejecutable por el acreedor sin esperar el resultado de la partición, que siempre le será inoponible.

ARTÍCULO 2106.- Oponibilidad. La hipoteca y las cláusulas del contrato hipotecario son oponibles a terceros interesados de buena fe desde que produce efecto su inscripción en el registro correspondiente.

ARTÍCULO 2107.- Tercero adquirente que asumió la deuda. El adquirente del bien hipotecado que asume la obligación garantizada se encuentra en igual situación que el deudor originario.

ARTÍCULO 2108.- Constituyente no deudor. Tercero adquirente que no asumió la deuda. El constituyente no deudor y el adquirente que no asumió la deuda hipotecaria soportan las consecuencias de la carga real, pero no responden con sus otros bienes. Se les aplica lo dispuesto en los artículos 2109 a 2111.

ARTÍCULO 2109.- Intimación al no deudor. Dictada la sentencia que condena al deudor al pago, se intimará al adquirente para que pague o abandone el bien para excluirse de la ejecución.

ARTÍCULO 2110.- Indemnización de daños. En el supuesto de pago, abandono o ejecución del bien hipotecado, el adquirente y el constituyente no deudores tienen acción contra el deudor por indemnización de los daños originados por su conducta.

ARTÍCULO 2111.- Abandono. En caso de abandono, el titular del bien hipotecado conserva su derecho hasta la adjudicación por resolución judicial, y le pertenece el excedente del precio de la subasta.

ARTÍCULO 2112.- Extinción por subasta pública. La hipoteca se extingue,

respecto del adquirente en subasta pública, si se citó a todos los acreedores hipotecarios.

ARTÍCULO 2113.- Convenciones para la ejecución. Lo previsto en este Capítulo no obsta a la validez de las convenciones sobre ejecución de la hipoteca reconocida por leyes especiales.

CAPÍTULO III. Prenda.

ARTÍCULO 2114.- Definición. La prenda es el derecho real de garantía sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados. Se constituye por el dueño o la totalidad de los copropietarios, por contrato formalizado en instrumento público o privado, y tradición al acreedor prendario o a un tercero designado por las partes.

SECCIÓN PRIMERA. Prenda de cosas.

ARTÍCULO 2115.- Prendas sucesivas. Puede constituirse una nueva prenda sobre el bien empeñado, a favor de otro acreedor, si el acreedor en cuyo poder se encuentra consiente en poseerlo para ambos, o si es entregada en custodia a un tercero en interés común.

ARTÍCULO 2116.- Prenda de cosa ajena. Si el acreedor que recibió en prenda una cosa ajena que creía del constituyente, la restituye al dueño que la reclama, puede exigir al deudor la entrega en prenda de otra de igual valor. Si el deudor no lo hace, el acreedor puede pedir el cumplimiento de la obligación principal aunque tenga plazo pendiente; si el crédito está sujeto a condición se aplica el artículo 2102.

ARTÍCULO 2117.- Uso. Frutos. El acreedor no puede usar la cosa prendada. Si genera frutos únicamente puede hacer suyos los naturales, imputándolos primero a expensas e intereses y luego al capital. Es válido el pacto en contrario.

El incumplimiento de lo dispuesto en esta norma extingue la garantía y la cosa debe restituirse a su titular actual.

ARTÍCULO 2118.- Expensas. El deudor debe al acreedor las expensas originadas por la conservación de la cosa prendada, aunque ésta no subsista.

El acreedor no puede reclamar los gastos útiles sino hasta la concurrencia del mayor valor de la cosa.

ARTÍCULO 2119.- Ejecución. El acreedor puede vender la cosa prendada en subasta pública, debidamente anunciada con diez (10) días de anticipación en el diario de publicaciones legales de la jurisdicción que corresponda al lugar en que según el contrato deba encontrarse la cosa.

Si la prenda consiste en títulos u otros bienes negociables en bolsas o mercados públicos, la venta puede hacerse en la forma habitual en tales mercados, al precio de cotización.

Las partes pueden convenir simultáneamente con la constitución:

a) Que el acreedor se adjudique la cosa por la estimación del valor que de ella se haga al tiempo del vencimiento de la deuda, según lo establezca el experto que las partes hayan designado o bien por el que resulte del procedimiento de elección que hayan establecido. En su defecto, el experto debe ser designado por el tribunal a simple petición del acreedor.

b) Que la venta se efectúe por un procedimiento especial que ellas determinen, el que puede consistir en la designación de una persona para efectuarla, o la venta por el acreedor o por un tercero a precios que surjan de un determinado ámbito de negociación o según informes de los valores corrientes de mercados al tiempo de la enajenación que indiquen una o más cámaras empresariales especializadas o publicaciones designadas en el contrato.

A falta de estipulación en contrario, estas alternativas son optativas para el acreedor, junto con las indicadas en los párrafos primero y segundo de este artículo, según el caso.

El acreedor puede adquirir la cosa por la compra que haga en la subasta o en la venta privada o por su adjudicación.

ARTÍCULO 2120.- Rendición de cuentas. Efectuada la venta el acreedor debe rendir cuentas, que pueden ser impugnadas judicialmente, pero ello no afecta la validez de la enajenación.

ARTÍCULO 2121.- Documentos con derecho incorporado. La prenda de títulos valores se rige, en lo pertinente, por las reglas de la prenda de cosas.

SECCIÓN SEGUNDA. Prenda de créditos.

ARTÍCULO 2122.- Créditos instrumentados. La prenda de créditos es la que se constituye sobre cualquier crédito instrumentado que puede ser cedido.

La prenda se constituye aunque el derecho no se encuentre incorporado a dicho instrumento, y aunque éste no sea necesario para el ejercicio de los derechos vinculados con el crédito preñado.

Se aplican supletoriamente las reglas sobre prenda de cosas.

ARTÍCULO 2123.- Constitución. La prenda de créditos se constituye cuando se notifica la existencia del contrato al deudor del crédito preñado.

ARTÍCULO 2124.- Conservación y cobranza. El acreedor preñado debe conservar y cobrar, incluso judicialmente, el crédito preñado. Se aplican las reglas del mandato.

Si la prestación percibida por el acreedor preñado consiste en dinero, debe aplicar lo recibido hasta cubrir íntegramente su derecho contra el deudor y en los límites de la prenda.

Si la prestación percibida no es dineraria el acreedor debe proceder a la venta de la cosa, aplicándose el artículo 2119.

ARTÍCULO 2125.- Imputación del pago. El acreedor preñado debe aplicar lo

que reciba en razón del crédito dado en prenda a la extinción de su crédito, imputándolo primero a expensas e intereses y luego al capital.

ARTÍCULO 2126.- Participación en contrato con prestaciones recíprocas. Si el crédito prendado se origina en un contrato con prestaciones recíprocas, en caso de incumplimiento del obligado prendario el acreedor puede enajenar forzosamente la participación de aquél en dicho contrato, sujeto a las limitaciones contractuales aplicables.

Si la cesión de la participación del constituyente está sujeta al asentimiento de la otra parte de tal contrato, y es negado injustificadamente, será suplido por el tribunal.

Si el obligado prendario resulta fallido y la masa de acreedores no continúa con el contrato a que se refiere el párrafo anterior, el contrato puede ser continuado por el acreedor prendario o por quien él designe. También es aplicable lo dispuesto respecto de las limitaciones contractuales y de la falta de asentimiento de la otra parte del contrato.

Por participación se entiende el conjunto de derechos y obligaciones derivados del contrato.

ARTÍCULO 2127.- Extinción. Extinguida la prenda por cualquier causa, sin haberse extinguido el crédito dado en prenda, el acreedor debe restituir el instrumento probatorio del crédito prendado y notificar la extinción de la prenda al deudor del crédito prendado.

CAPÍTULO IV. Anticresis.

ARTÍCULO 2128.- Definición. La anticresis es el derecho real de garantía sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes.

ARTÍCULO 2129.- Legitimación. Oponibilidad. Pueden constituir anticresis los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal y superficie.

La anticresis y las cláusulas del contrato de anticresis son oponibles a terceros interesados de buena fe desde que produce efecto su inscripción en el registro correspondiente.

ARTÍCULO 2130.- Derechos del acreedor. El acreedor adquiere el derecho de usar la cosa dada en anticresis, y percibir sus frutos, imputándolos primero a expensas e intereses y luego al capital, debiendo dar cuenta al deudor.

ARTÍCULO 2131.- Deberes del acreedor. El acreedor anticresista debe conservar la cosa y no puede alterar su destino. El incumplimiento de este deber extingue la garantía y obliga al acreedor a restituir la cosa al titular actual legitimado conforme al artículo 2129.

Debe administrar la cosa conforme a lo previsto por las reglas del mandato y responde de los daños que ocasione al deudor.

ARTÍCULO 2132.- Gastos. El titular del objeto gravado debe al acreedor los gastos necesarios para la conservación del objeto, aunque éste no subsista.

El acreedor no puede reclamar los gastos útiles sino hasta la concurrencia del mayor valor del objeto.

CAPÍTULO V. Indisponibilidad voluntaria.

ARTÍCULO 2133.- Definición. La indisponibilidad voluntaria es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables en su totalidad o alícuotas, en virtud del cual el constituyente se inhibe, por un plazo que no exceda de cinco (5) años, para transmitir o constituir a cualquier título derechos reales sobre ellas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1912. El incumplimiento de la indisponibilidad genera la invalidez del acto dispositivo.

ARTÍCULO 2134.- Forma. La indisponibilidad voluntaria debe constituirse en la forma dispuesta para la transmisión del dominio de la cosa registrable sobre la que recae.

ARTÍCULO 2135.- Legitimación. Oponibilidad. Pueden constituir la indisponibilidad voluntaria los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal y superficie. Es oponible a los terceros interesados de buena fe desde su inscripción en el registro correspondiente.

ARTÍCULO 2136.- Ejecutabilidad. La cosa indisponible es ejecutable por el titular del derecho real de indisponibilidad voluntaria, pero no por otros acreedores; sin embargo, también puede ser ejecutada por los titulares de los siguientes créditos: los garantizados con derechos reales registrados con anterioridad; los provenientes de impuestos, tasas o contribuciones directas sobre la cosa; los originados en alimentos reconocidos judicialmente; o por mejoras realizadas en la cosa o expensas comunes.

TÍTULO XIII. De la publicidad registral.

CAPÍTULO I. Disposiciones comunes.

ARTÍCULO 2137.- Inscripción. La publicidad registral requerida a los efectos previstos en los ordenamientos respectivos con relación a cosas, se realiza mediante la inscripción del instrumento en el que conste la situación jurídica registrable.

ARTÍCULO 2138.- No convalidación. La inscripción no convalida la invalidez de la situación jurídica, ni subsana los defectos de que adolezca según las leyes.

ARTÍCULO 2139.- Instrumentación. La situación jurídica registrable debe constar en instrumento público. También pueden ser inscriptos instrumentos privados cuando lo prevén los ordenamientos respectivos, si las firmas de sus otorgantes están certificadas por escribano.

ARTÍCULO 2140.- Rogación. La situación registral sólo varía a petición de quien tenga interés legítimo, o se encuentre facultado al efecto por el ordenamiento respectivo.

ARTÍCULO 2141.- Calificación. La protección registral se concede a las situaciones jurídicas previa calificación de su legalidad por el registrador, a los efectos registrales, sin perjuicio de los recursos judiciales de revisión.

ARTÍCULO 2142.- Prioridad. La prioridad de las situaciones jurídicas se determina, a los fines registrales, por la fecha y el orden de presentación asignado en el sistema de ordenamiento diario, en el que debe asentarse cronológicamente la presentación de los instrumentos, atribuyéndoles numeración correlativa.

ARTÍCULO 2143.- Modificación de la prioridad. La prioridad puede ser modificada por sus beneficiarios, si no se afecta el orden público ni derechos de terceros interesados de buena fe.

ARTÍCULO 2144.- Especialidad. Sólo son registrables las situaciones jurídicas, sus titulares y su objeto si son determinados con precisión conforme a los respectivos ordenamientos.

ARTÍCULO 2145.- Soportes. Los asientos registrales deben concentrarse en un único soporte. Deben preverse soportes de resguardo.

Todos los soportes deben ser de máxima inmutabilidad, permanente legibilidad y reconstruibles.

ARTÍCULO 2146.- Tracto. De los asientos registrales debe resultar el encadenamiento de las situaciones jurídicas registradas.

No se inscribirán situaciones que no deriven del titular inscripto.

El tracto puede ser abreviado si de un mismo instrumento resultan diversas mutaciones. En este caso la inscripción exteriorizará en un único asiento todas las circunstancias que surjan del instrumento inscribible. Las relaciones sustantivas deben legitimar al último disponente.

ARTÍCULO 2147.- Presunciones de exactitud. Los asientos registrales se presumen exactos en favor de los terceros interesados de buena fe.

Se presume la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía o hubo de haber conocido la inexactitud del asiento a través del estudio de títulos.

El solo conocimiento de situaciones jurídicas sin vigencia registral, no es suficiente para excluir la buena fe de los terceros.

ARTÍCULO 2148.- Título del disponente. Certificados. Ningún escribano o funcionario público puede autorizar instrumentos para la constitución, transmisión o modificación de derechos reales, sin tener a la vista el título del disponente inscripto en el registro. También se exigen certificados registrales expedidos al efecto, en los que se indique el estado jurídico de los sujetos y de los objetos según las constancias registradas, las que se relacionarán en el instrumento.

ARTÍCULO 2149.- Vigencia de los certificados. Los certificados previstos en el artículo precedente tienen la vigencia que establezcan los ordenamientos respectivos.

ARTÍCULO 2150.- Notas de registraci3n. Inscripto el instrumento, el registrador inmediatamente debe ponerle nota que exprese la fecha, especie y n3mero de orden de la registraci3n practicada, en la forma que determine la ley local, dejando constancia en los asientos correspondientes.

ARTÍCULO 2151.- Inexactitud La inexactitud registral consiste en todo desacuerdo entre lo registrado y la realidad jur3dica extrarregistral.

La inexactitud derivada del instrumento inscripto s3lo es rectificable por otro de la misma naturaleza o por resoluci3n judicial que la sanee.

Si la inexactitud surge de error en la rogaci3n o en el asiento registral, la rectificaci3n procede mediante rogaci3n id3nea.

ARTÍCULO 2152.- Caducidad. La caducidad de los asientos opera de pleno derecho, por el mero transcurso de los plazos previstos en los ordenamientos respectivos.

ARTÍCULO 2153.- Cancelaci3n. La cancelaci3n de los asientos se produce mediante la inscripci3n de los instrumentos previstos en el art3culo 2139, de los que resulte la modificaci3n, transmisi3n o extinci3n de la situaci3n jur3dica de que se trate, o la voluntad expresa del legitimado registral.

ARTÍCULO 2154.- Prueba supletoria. El asiento registral es prueba supletoria del instrumento que lo origin3.

ARTÍCULO 2155.- Inscripci3n inmediata. Las normas y decisiones de car3cter administrativo o tributario no obstan a la inmediata inscripci3n registral.

CAPÍTULO II. Publicidad inmobiliaria.

ARTÍCULO 2156.- Oponibilidad La adquisici3n, modificaci3n y extinci3n de los derechos reales sobre inmuebles, por actos entre vivos, s3lo es oponible a los terceros interesados de buena fe, mediante la inscripci3n registral prevista en este C3digo. La oponibilidad de las mutaciones se produce sin necesidad de inscripci3n respecto de las partes, sus herederos, el escribano o funcionario autorizante, los testigos del acto, terceros desinteresados e interesados de mala fe.

ARTÍCULO 2157.- Invocabilidad. Los terceros interesados de buena fe pueden invocar contra su titular la adquisici3n, modificaci3n y extinci3n de los derechos reales sobre inmuebles, aunque no se las haya inscripto.

ARTÍCULO 2158.- Instrumentos inscribibles. En los registros inmobiliarios s3lo se inscriben los siguientes instrumentos:

- a) Los que son t3tulo para la adquisici3n, modificaci3n o extinci3n de los derechos reales sobre inmuebles.
- b) Los que contengan medidas cautelares.
- c) Aquellos cuya inscripci3n establezcan las leyes.

ARTÍCULO 2159.- Alcance de la calificaci3n. El Registro debe calificar la legalidad de las formas del instrumento cuya inscripci3n se solicita, ateni3ndose a

lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos. También puede calificar aspectos sustanciales que surjan del instrumento si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ellos de manera expresa y fundada.

ARTÍCULO 2160.- Inscripción definitiva y provisional. El Registro dentro de los treinta (30) días de presentado el instrumento debe:

a) Inscribirlo definitivamente.

b) Inscribir provisionalmente el instrumento y devolverlo al solicitante si tiene defectos saneables, e indicar en la primera oportunidad la totalidad de las observaciones fundadas.

c) Rechazar el instrumento que padece de invalidez absoluta y ostensible y devolverlo dejando constancia de los fundamentos de su rechazo.

ARTÍCULO 2161.- Inscripción provisional Las inscripciones provisionales tienen una vigencia de ciento ochenta (180) días desde la fecha de presentación del instrumento, prorrogable por períodos determinados, mediando petición y resolución fundadas,.

Si no hay conformidad con la calificación se puede solicitar la rectificación al registrador interviniente, en un plazo no mayor de noventa (90) días desde la fecha de presentación del instrumento.

Denegada la rectificación o transcurrido el plazo de treinta (30) días desde la articulación de la instancia, puede promoverse el recurso o impugnación ante el tribunal que según la ley local intervenga en la revisión de las causas civiles.

Las inscripciones provisionales se extinguen de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurren sus plazos. Los plazos se extienden mientras dure la instancia de revisión judicial.

ARTÍCULO 2162.- Insistencia del Registro. La ley local debe legitimar al registro para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de las causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial. o administrativa.

ARTÍCULO 2163.- Matriculación. El inmueble objeto de la inscripción registral debe estar matriculado en el Registro correspondiente a su ubicación.

No se matriculan los inmuebles del dominio público.

ARTÍCULO 2164.- Soporte real. La matriculación se efectúa atribuyendo a cada inmueble un único soporte real.

ARTÍCULO 2165.- Asiento de matriculación. El asiento de matriculación debe redactarse en breves notas que indiquen la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y las demás especificaciones que sean necesarias para su completa individualización. También, de existir, se tomará razón de la nomenclatura catastral, de la identificación del plano de mensura correspondiente y se mencionarán las constancias de trascendencia real que

resulten. Se expresará el nombre y el documento de identidad de los titulares del dominio o condominio, con los datos personales que se requieren para las escrituras públicas. Debe hacerse mención de la alícuota en el condominio o en el monto del gravamen, del título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y autorizante, indicándose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Respecto de las personas jurídicas se indicará su nombre o razón social, tipo de persona jurídica o sociedad y domicilio. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del instrumento en el registro.

El asiento de matriculación debe estar firmado por el registrador.

ARTÍCULO 2166.- Nuevas matrículas. Si un inmueble se divide, deben confeccionarse las nuevas matrículas y asentarse la división operada en el soporte primitivo

Cuando varios inmuebles se anexan o unifican, debe hacerse una nueva y única matrícula con las anteriores, y ponerse nota de correlación. En ambos casos deben vincularse la nueva matrícula y las anteriores con los planos de mensura correspondientes.

ARTÍCULO 2167.- Constancias en el soporte. En el soporte se deben asentar :

- a) Las inscripciones previstas en los artículos 2153 y 2159.
- b) Las constancias de los certificados expedidos con reserva de prioridad.

El asiento de inscripción debe practicarse con sujeción a lo dispuesto por el artículo 2165.

ARTÍCULO 2168.- Condición y plazo resolutorios. Para la oponibilidad prevista en el artículo 2156 la existencia y cumplimiento de la condición y del plazo resolutorios que resulten del instrumento inscribible, así como la modificación o aclaración que se instrumente con relación a ellos, debe hacerse constar en el asiento al que accedan por medio de notas aclaratorias, cuando así se lo peticione.

ARTÍCULO 2169.- Instrumentos simultáneos. Lo dispuesto en el artículo 2146 debe aplicarse también si se trata de instrumentos referidos al mismo inmueble otorgados el mismo día, aunque sea ante escribanos o funcionarios de distintas jurisdicciones.

ARTÍCULO 2170.- Acceso a la información registral. El Registro es público para el que tenga interés en conocer el estado jurídico de los bienes.

Las normas locales deben determinar la forma en que la documentación puede ser consultada.

ARTÍCULO 2171.- Vías de acceso. El Registro debe expedir certificados, informes o copias certificadas de la documentación registral, de conformidad con la ley local, sin perjuicio de la exhibición directa de los asientos. Sólo mediante estas constancias puede acreditarse registralmente con relación a terceros interesados de buena fe, la existencia, libertad y amplitud de las situaciones jurídicas inscriptas

y sus circunstancias.

ARTÍCULO 2172.- Reserva de prioridad. El certificado produce la reserva de prioridad para la inscripción del instrumento para cuyo otorgamiento se solicite.

Su plazo de vigencia, que comienza a la hora cero (0) del día de la presentación de la petición, es de quince (15), veinticinco (25) o treinta (30) días, según que se trate de instrumentar un acto autorizado por escribano o funcionario público con sede en la ciudad asiento del registro, en el interior de la provincia, o fuera del ámbito de la provincia o de la ciudad de Buenos Aires, respectivamente.

Excepcionalmente, cuando las necesidades locales lo impongan, se pueden establecer plazos de vigencia más amplios.

ARTÍCULO 2173.- Incumbencias de la ley local. Queda reservado a la ley local determinar la forma como se debe solicitar y expedir el certificado y, además de los escribanos, los funcionarios públicos que pueden requerirla.

ARTÍCULO 2174.- Omisión del certificado. El acto autorizado sin requerir el certificado, o con un certificado no vigente, queda privado de los efectos de la reserva de prioridad. El instrumento que se pretenda inscribir en tales condiciones queda sujeto al régimen de prioridad temporal directa, sin perjuicio de las responsabilidades que la omisión genere para el escribano o funcionario respectivo.

ARTÍCULO 2175.- Expedición de otro certificado. Expedido el certificado, el registro debe tomar nota en el soporte correspondiente y no expedir otro sobre el mismo inmueble, dentro del plazo de su vigencia más el plazo previsto para la inscripción de la escritura con efecto retroactivo, sin la advertencia expresa de los certificados anteriores expedidos en dicho período.

ARTÍCULO 2176.- Inscripción condicional. Durante el plazo de vigencia de la reserva de prioridad, todas las rogaciones que se formulen al Registro, relativas al mismo inmueble, deben ingresar condicionadas, en su prioridad y oponibilidad, a la presentación en tiempo y forma del instrumento para cuyo otorgamiento fue requerido el certificado.

ARTÍCULO 2177.- Certificados en instrumentos simultáneos. En el caso previsto en el artículo 2169 el instrumento que se autorice con posterioridad, puede utilizar la información contenida en el que lo antecede. La solicitud del certificado debe individualizar los distintos escribanos o funcionarios intervinientes y los actos a instrumentar.

Cuando se referencian expedientes, la relación respecto de los antecedentes del acto que se instrumenta debe ser verificable en los instrumentos originales o en sus testimonios.

ARTÍCULO 2178.- Utilización del certificado. La reserva de prioridad que produce la expedición del certificado surte sus efectos si lo utiliza el requirente, su adscripto o su representante legal.

Si el certificado se solicita para ser utilizado por autorizante de distinta jurisdicción, se debe individualizar el acto a otorgar y el autorizante.

ARTÍCULO 2179.- Retroactividad. Las escrituras públicas que se presenten para su inscripción dentro del plazo de treinta (30) días contados desde su instrumentación, se consideran registradas en la fecha de ésta.

ARTÍCULO 2180.- Instrumento incompatible o contrapuesto. Inscripto un instrumento, no puede registrarse otro de igual o anterior fecha que sea incompatible o se le contraponga, salvo que el presentado con posterioridad obtenga efecto retroactivo a una fecha anterior a aquella en la que quedó fijada la prioridad del primer instrumento.

ARTÍCULO 2181.- Advertencia de una circunstancia condicionante. Si al solicitarse la registración existe otra de carácter provisional o un certificado vigente o está en curso el plazo máximo previsto para la inscripción con efecto retroactivo, el registro debe practicar la inscripción con la advertencia de la circunstancia que la condiciona.

ARTÍCULO 2182.- Información de la variación producida. Cuando una inscripción posterior obtiene prioridad respecto de otra anterior, el Registro debe informar la variación producida.

ARTÍCULO 2183.- Notificación fehaciente. La advertencia y la información indicadas en los dos (2) artículos precedentes deben notificarse fehacientemente a quien efectuó la petición o tiene interés legítimo en conocer la situación registral, a cuyo efecto debe constituir domicilio.

ARTÍCULO 2184.- Plazo de caducidad. La caducidad de las inscripciones de los derechos reales de hipoteca y anticresis se produce a los diez (10) años, salvo que el plazo de duración de estos derechos sea mayor, en cuyo caso caducará al vencer dicho plazo. La inscripción del derecho real de indisponibilidad voluntaria y de medidas cautelares caduca a los cinco (5) años. Los plazos se cuentan a partir de la inscripción.

ARTÍCULO 2185.- Remisión a la ley local. La organización, funcionamiento y número de los registros de la propiedad, el procedimiento de registración y el trámite de los recursos contra la calificación definitiva del registrador, serán establecidos por la ley local.

CAPÍTULO III. Registraciones personales.

ARTÍCULO 2186.- Situaciones jurídicas personales. Deben inscribirse las siguientes situaciones jurídicas con relación a las personas:

- a) La declaración de interdicción, inhabilitación e inhibición y demás medidas cautelares que se decreten con relación a las personas para disponer libremente de sus bienes.
- b) La cesión de derechos hereditarios.
- c) Toda otra registración de carácter personal que prevea la ley, si incide en la

disponibilidad jurídica de los bienes.

ARTÍCULO 2187.- Datos de individualización. La registración personal debe practicarse si en el instrumento que la contiene se expresan, además de los datos que establezcan las leyes locales, el número del documento nacional de identidad o, en su caso, el de otro que autorice la ley y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos.

ARTÍCULO 2188.- Omisión de datos. Si no se indican los datos requeridos en el artículo precedente, la inscripción debe practicarse en forma provisional, y se transforma en definitiva si media resolución judicial que declare que han resultado negativos los trámites de información ante los organismos correspondientes.

TÍTULO XIV. De la defensa real.

CAPÍTULO I. Defensa extrajudicial.

ARTÍCULO 2189.- Defensa por propia autoridad. Nadie puede mantener o recuperar una relación real por su propia autoridad.

Sin embargo, el titular de una relación real, incluso de una mera yuxtaposición, si es agredido en el uso, goce o disposición material de la cosa, o privado de ellos, puede por su propia autoridad repeler la agresión o restablecer la relación real, si actúa inmediatamente de producida la agresión y lo hace de manera razonable.

CAPÍTULO II. Defensa judicial.

SECCIÓN PRIMERA. Defensa de la relación real.

ARTÍCULO 2190.- Actos materiales. Las lesiones que habilitan para el ejercicio de las acciones regladas en esta Sección deben consistir en cualquier acto material sobre el objeto, producido o de inminente producción.

ARTÍCULO 2191.- Acción de despojo. El titular o cotitular de una relación real sobre una cosa o una universalidad de hecho puede ejercer la acción de despojo contra el despojante, sus herederos y sucesores particulares, si es excluido absolutamente en todo o parte del objeto.

Los sucesores particulares de buena fe del despojante pueden repeler la acción, salvo que se pruebe que su adquisición fue gratuita.

Queda comprendido en esta acción el despojo producido por una obra que se comienza a hacer en el objeto sobre el cual el actor ejerce la relación real.

El tribunal debe ordenar en la sentencia definitiva la restitución de la cosa o la remoción de la obra que se comenzó a hacer.

ARTÍCULO 2192.- Acción de mantener. El titular o cotitular de una relación real sobre una cosa o una universalidad de hecho, puede ejercer la acción de mantener contra quien lo turba en todo o en parte, con hechos materiales que excedan la normal tolerancia.

Queda comprendida en esta acción la turbación producida por el temor

fundado de sufrir un daño en el objeto o por la realización de una obra que se comienza a hacer.

El tribunal debe ordenar en la sentencia definitiva el cese de la turbación y adoptar las medidas pertinentes para impedir que vuelva a producirse.

ARTÍCULO 2193.- Proceso. Las acciones de defensa de la relación real deben tramitar por el proceso de conocimiento más abreviado previsto por la ley local.

ARTÍCULO 2194.- Medidas precautorias. El tribunal puede disponer todas las medidas de seguridad adecuadas, si la pretensión es verosímil y se otorga garantía suficiente. También puede disponer en la acción de despojo la restitución de la cosa y en la de mantener el cese de la turbación

ARTÍCULO 2195.- Prueba. Si es dudoso quien ejercía la relación real al tiempo de la lesión, se considera que era quien pruebe haberlo hecho en la fecha anterior más próxima a la lesión.

ARTÍCULO 2196.- Conversión. Si durante el curso del proceso se produce una lesión mayor que la que determinó la promoción de la acción, el afectado puede solicitar su transformación en la que corresponda a la lesión mayor, sin que, en cuanto sea posible, se retrotraiga el procedimiento.

ARTÍCULO 2197.- Caducidad. Las acciones de despojo y de mantener caducan al año contado desde que se produjo la lesión.

SECCIÓN SEGUNDA. Acción para adquirir la posesión.

ARTÍCULO 2198.- Acción para adquirir la posesión. El que tiene título suficiente para adquirir el dominio pero no se le ha hecho la tradición traslativa, tiene acción para adquirir la posesión contra quien posee la cosa sin derecho, la que debe tramitar por el proceso de conocimiento más abreviado previsto en la ley local.

La acción caduca en el plazo de un (1) año desde la fecha prevista en el título para la tradición traslativa del dominio, o en su defecto desde la fecha del título.

SECCIÓN TERCERA. Defensa del derecho real.

PARÁGRAFO 1º Acciones reales. Disposiciones generales.

ARTÍCULO 2199.- Acciones reales. Acciones reales son los medios de defender en juicio la existencia, libertad y amplitud de los derechos reales, y en su caso, con el efecto substitutivo o complementario de indemnización del daño.

Las acciones reales legisladas en esta Sección son la reivindicatoria y la de deslinde.

ARTÍCULO 2200.- Legitimación activa. Las acciones reales sólo pueden ser promovidas por el titular de un derecho real. Está prohibida la cesión de las acciones reales.

ARTÍCULO 2201.- Sentencia. Para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho real debe existir al tiempo de la sentencia.

ARTÍCULO 2202.- Cotitulares. Cosa juzgada. Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares y contra cada uno de ellos, y la cosa juzgada extiende sus efectos respecto de todos los que pudieron ejercer su derecho de defensa en juicio.

PARÁGRAFO 2º Acción reivindicatoria.

ARTÍCULO 2203.- Acción reivindicatoria. La acción reivindicatoria defiende la existencia del derecho real ante la exclusión absoluta del ejercicio de alguna relación real en todo o parte del objeto, y su libertad si el turbador se arroga el ejercicio de un derecho real.

ARTÍCULO 2204.- Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. La cosa puede ser reivindicada en su totalidad o en parte material. También puede serlo la universalidad de hecho.

ARTÍCULO 2205.- Reivindicación por cotitulares. El cotitular de un derecho real puede reivindicar el objeto contra terceros u otro cotitular de él para reestablecer el ejercicio del derecho real sobre todo el objeto, o en la parte material en la que fue privado de su derecho. Restablecido el ejercicio del derecho sobre la totalidad del objeto o parte material de él, sólo puede ejercerlo en la medida de su alícuota.

ARTÍCULO 2206.- Objetos no reivindicables. No son reivindicables los objetos inmateriales, las cosas indeterminables, ni las cosas futuras al tiempo de hacerse efectiva la restitución.

ARTÍCULO 2207.- Legitimación activa. Puede promover la acción reivindicatoria el titular o cotitular de un derecho real que se ejerce por la posesión, excluido absolutamente de alguna relación real en todo o parte del objeto, o turbado por quien se arrogó el ejercicio de un derecho real.

También puede promoverla el titular de una servidumbre negativa, si se lo privó del ejercicio de su derecho.

ARTÍCULO 2208.- Legitimación pasiva. La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante.

El tenedor de la cosa a nombre de un tercero puede liberarse de los efectos de la acción si lo individualiza. Si no lo individualiza, queda alcanzado por los efectos de la acción, pero la sentencia no hace cosa juzgada contra el poseedor.

ARTÍCULO 2209.- Prueba. El actor debe probar el título y modo suficientes y la lesión sufrida.

ARTÍCULO 2210.- Presunción. Se presume la existencia del modo desde la fecha del título, salvo que se pruebe lo contrario. Esta presunción no se aplica para la inscripción registral constitutiva.

ARTÍCULO 2211.- Mueble no registrable o sujeto a registración constitutiva. En la reivindicación de cosa mueble no registrable o sujeta a registro constitutivo:

a) Si las partes derivan sus derechos de un antecesor común prevalece el derecho de la que primero adquirió el derecho real.

b) Si las partes derivan sus derechos de distintos antecesores prevalece el derecho que se derive del antecesor más antiguo. Sin embargo, siempre prevalece el derecho que se remonte a una adquisición originaria, aunque sea más reciente.

ARTÍCULO 2212.- Registración meramente declarativa. Antecesor común. En la reivindicación de cosa sujeta a registración meramente declarativa, si los derechos de las partes tienen un antecesor común, prevalece el encadenamiento de la parte de buena fe en el cual primero se registró un título con posterioridad al del antecesor común. Si no existe ninguna registración, prevalece el encadenamiento de la parte de buena fe en el que primero se satisfizo el modo suficiente.

ARTÍCULO 2213.- Registración meramente declarativa. Distintos antecesores. Si las titularidades derivan de distintos antecesores y la cosa está sujeta a registración meramente declarativa, se aplican las siguientes reglas:

a) Si ninguno de los encadenamientos se registró:

I. Prevalece el derecho de la parte que se derive de la cadena más antigua. Sin embargo, siempre prevalece el derecho de la parte cuyo encadenamiento se remonta a una adquisición originaria aunque sea más reciente.

II. Si los encadenamientos tienen igual antigüedad, prevalece el derecho del titular actual de la relación real y se rechaza la demanda.

III. Si los distintos encadenamientos se remontan a adquisiciones originarias, prevalece el derecho de la parte que se derive de la adquisición originaria más reciente.

b) Si se registró un (1) solo encadenamiento, prevalece el derecho de la parte que se derive de ese encadenamiento.

c) Si se registró más de un (1) encadenamiento, prevalece el derecho de la parte que se derive del encadenamiento que obtuvo prioridad registral..

Se considera que un encadenamiento está registrado si se inscribieron todos los títulos sucesivos.

ARTÍCULO 2214.- Registración meramente declarativa. Otras reglas. Si el actor prueba su titularidad derivada u originaria y cumplió su carga de registrar con anterioridad a la relación real del demandado, se admite la demanda. Si el demandado prueba una adquisición originaria más reciente se rechaza la demanda.

Igualmente progresa la demanda aunque el actor no haya registrado su titularidad, si el demandado carente de título suficiente tenía una carga de registrar que no cumplió.

ARTÍCULO 2215.- Sentencia. El tribunal debe ordenar la restitución plena del

ejercicio del derecho sobre el objeto, parte material de él o sus restos.

ARTÍCULO 2216.- Alcance La acción reivindicatoria no puede ejercerse contra el subadquirente de un derecho real de buena fe y a título oneroso, salvo disposición legal en contrario; sin embargo, el reivindicante puede reclamarle todo o parte del precio insoluto.

El subadquirente no puede ampararse en su buena fe y en el título oneroso si el acto se realizó sin intervención del titular del derecho.

ARTÍCULO 2217.- Daño. El actor puede optar por demandar el restablecimiento de la existencia o libertad del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño.

Si opta por el restablecimiento de su derecho, puede reclamar el resarcimiento complementario del daño.

Si opta por obtener la indemnización sustitutiva del daño, pierde el derecho a ejercer la acción real.

ARTÍCULO 2218.- Inexistencia de derecho a reembolso. Si se reivindica un objeto hurtado o perdido de un poseedor de buena fe, éste no puede reclamarle al reivindicante el precio que pagó, salvo que el objeto se haya vendido con otros iguales en una venta pública, o en casa de venta de objetos semejantes, o por quien acostumbraba a venderlos.

PARÁGRAFO 3º Acción de deslinde.

ARTÍCULO 2219.- Acción de deslinde. La acción de deslinde defiende la amplitud del derecho real que recae sobre terrenos, aunque tengan construcciones, y tiene como finalidad que los límites inciertos se investiguen, y el terreno se mensure y amojone.

ARTÍCULO 2220.- Legitimación. Puede ejercer la acción de deslinde el titular o cotitular de derechos reales contra el dueño o condómino colindante.

ARTÍCULO 2221.- Terrenos del dominio público. Si todos los terrenos están sujetos al dominio público de un mismo titular se aplican las normas del derecho administrativo correspondiente.

ARTÍCULO 2222.- Supuestos excluidos. Se juzga como reivindicatoria la acción en la que alguna de las partes menoscaba la existencia del derecho real, apoderándose total o parcialmente del terreno lindero, o lesiona su libertad, impidiendo el amojonamiento, la reposición de los mojones o destruyéndolos.

ARTÍCULO 2223.- Sentencia. El tribunal debe ponderar la existencia de título suficiente, o de signos materiales y la relación real, en este orden de prelación.

Si no es posible determinar los límites de los terrenos, el tribunal debe atribuir la zona confusa por partes iguales.

SECCIÓN CUARTA. Relaciones entre las defensas de la relación real y del derecho real

ARTÍCULO 2224.- Independencia de las acciones. En las acciones que defienden la relación real no es admisible la prueba del derecho real. En las acciones reales no se admite la prueba de la relación real, salvo en los supuestos de los artículos 2212, 2213 inciso a) y 2218.

ARTÍCULO 2225.- Prohibición de acumular. No pueden acumularse las defensas de la relación real y del derecho real.

ARTÍCULO 2226.- Procesos sucesivos por el mismo hecho. Promovida una acción real no pueden interponerse luego defensas de la relación real por el mismo hecho. Pero si se ejerce primero una acción de defensa de la relación real, puede interponerse una acción real si se cumplió íntegramente la condena.

ARTÍCULO 2227.- Procesos sucesivos por distintos hechos. Deducida una acción real el actor no puede ejercitar defensas de la relación real por lesiones anteriores a la promoción de la demanda, pero sí puede hacerlo el demandado.

La promoción de la acción real no obsta a que las partes deduzcan acciones de defensa de la relación real por hechos posteriores.