LIBRO CUARTO

DE LOS DERECHOS REALES O SOBRE LAS COSAS

TITULO I

DE LAS COSAS Y LOS BIENES

CAPITULO I

DE LAS COSAS CONSIDERADAS EN SI MISMAS

Art.1872.- Se llaman cosas en este Código, los objetos corporales susceptibles de tener un valor.

Art.1873.- Los objetos inmateriales susceptibles de valor e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de los bienes de una persona, con las deudas o cargas que lo gravan, constituye su patrimonio.

Art.1874.- Son inmuebles por naturaleza, las cosas que se encuentran por sí inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Art.1875.- Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de permanencia.

Art.1876.- Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente por el propietario como accesorios para el servicio y explotación de un fundo, sin estar adheridas físicamente.

Art.1877.- Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con excepción de la hipoteca.

Art.1878.- Son cosas muebles las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose o por sí mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles.

Art.1879.- Son también muebles todas las partes sólidas o fluidas del suelo, separadas de él, como las piedras, tierra o metales; las construcciones asentadas en la superficie del suelo con un carácter provisional, los tesoros, monedas y otros objetos que se hallen bajo el suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios, mientras no estén empleados; las que provengan de una destrucción de los edificios, aunque los propietarios hubieren de construirlos inmediatamente con los mismos materiales y todos los instrumentos públicos o privados donde constare la adquisición de derechos personales o de crédito.

Art.1880.- Las cosas muebles destinadas a formar parte de los predios rústicos o urbanos, sólo tomarán el carácter de inmuebles, cuando sean puestas en ellos por los propietarios o sus representantes, o por los arrendatarios en ejecución del contrato de arrendamiento.

Art.1881.- Cuando las cosas muebles destinadas a ser parte de los predios, fuesen puestas en ellas por los usufructuarios, sólo se considerarán inmuebles mientras dure el usufructo.

Art.1882.- Las cosas muebles, aunque se hallen fijadas en un edificio, conservarán su naturaleza de muebles cuando estén adheridas al inmueble con miras a la profesión del propietario, o de una manera temporaria.

Art.1883.- En los muebles de una casa, no se comprenderán: el dinero, los documentos y papeles, las colecciones científicas o artísticas, los libros y sus estantes, las medallas, las armas, los instrumentos de artes y oficios, las joyas, ninguna clase de ropa de uso, los granos, mercaderías ni, en general, otras cosas que forman el ajuar de una casa.

Art.1884.- Son cosas fungibles aquellas en que una cosa equivale a otra de la misma especie, y que pueden sustituirse unas por otras de la misma calidad y en igual cantidad.

Art.1885.- Son cosas consumibles, aquéllas cuya existencia termina con el primer uso, y las que terminan para quien deja de poseerlas, por no distinguirse en su individualidad. Son cosas no consumibles las que no dejan de existir por el primer uso que de ellas se hace, aunque sea susceptibles de consumirse o de deteriorarse después de algún tiempo.

Art.1886.- Son cosas divisibles aquéllas que sin ser destruidas enteramente, pueden ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras parte como a las cosa misma.

Art.1887.- Son cosas principales las que pueden existir por sí mismas.

Art.1888.- Son cosas accesorias aquéllas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa, de la cual dependen o a la cual están adheridas.

Art.1889.- Los frutos naturales y los productos de una cosa, forman un todo con ella.

Art.1890.- Son cosas accesorias como frutos civiles, las que provienen del uso o goce de la cosa que se ha concedido a otro, y también las que provienen de la privación del uso de la cosa. Son igualmente frutos civiles los salarios u honorarios del trabajo material o intelectual.

Art.1891.- Las cosas que natural o artificialmente están adheridas al suelo, son cosas accesorias de él.

Art.1892.- Las cosas muebles adheridas a las que están unidas al suelo, son accesorias de los predios.

Art.1893.- Cuando las cosas se adhieran a otras cosas muebles, sin que se altere su sustancia, serán principales aquéllas a que las otras no se hubiesen unido sino con el fin de uso, ornato, complemento o conservación.

Art.1894.- Si unas cosas se han adherido a las otras para formar un todo, sin poderse distinguir la accesoria de la principal, se tendrá por principal la de mayor valor. Si los valores fueren iguales, será principal la de mayor valor. Si los valores fueren iguales, será principal la de mayor volumen. Si los valores y volúmenes fueren iguales, no habrá cosa principal ni cosa accesoria.

Art.1895.- Las pinturas, esculturas y otras obras de arte, escritos e impresos serán siempre reputados como principales, cuando el arte tenga mayor valor e importancia que la materia empleada.

Art.1896.- Están en el comercio todas las cosas cuya enajenación no fuesen expresamente prohibida, o no dependiese de una autorización pública.

Art.1897.- Las cosas están fuera del comercio por su inenajenabilidad absoluta o relativa.

Son absolutamente inenajenables:

a) las cosas cuya venta o enajenación fuere expresamente prohibida por la ley; y

b) las cosas cuya enajenación se hubiere prohibido por actos entre vivos o disposiciones de última voluntad, en cuanto este Código permita tales prohibiciones.

Son relativamente inenajenables las que necesitan una autorización previa para su enajenación.

CAPITULO II

DE LOS BIENES EN RELACION A LAS PERSONAS A QUIENES PERTENECEN

Art.1898.- Son bienes del dominio público del Estado:

a) las bahías, puertos y ancladeros;

b) los ríos y todas las aguas que corren por sus cauces naturales, y estos mismos cauces;

c) las playas de los ríos, entendidas por playas las extensiones de tierras que las aguas bañan y desocupan en las crecidas ordinarias y no en ocasiones extraordinarias;

d) los lagos navegables y sus alveos; y

e) los caminos, canales, puentes y todas las obras públicas construidas para utilidad común de los habitantes.

Los bienes del dominio público del Estado, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Art.1899.- Las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado, pero estarán sujetas a las disposiciones de este Código y a las leyes o reglamentos de carácter administrativo.

Art.1900.- Son bienes del dominio privado del Estado:

a) las islas que se formen en toda clase de ríos o lagos, cuando ellas no pertenezcan a particulares;

b) los terrenos situados dentro de los límites de la República que carezcan de dueño;

c) los minerales sólidos, líquidos y gaseosos que se encuentren en estado natural, con excepción de las sustancias pétreas, terrosas o calcáreas. La explotación y aprovechamiento de estas riquezas, se regirán por la legislación especial de minas;

d) los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren intestadas o sin herederos, según las disposiciones de este Código; y

e) los bienes del Estado no comprendidos en el artículo anterior o no afectados al servicio público.

Art.1901.- Son susceptibles de apropiación privada:

a) los peces de los ríos y lagos navegables de acuerdo con las disposiciones de la legislación especial;

b) los enjambres de abejas que huyan de la colmena, si el propietario de ellos no los reclame inmediatamente;

c) las plantas que vegetan en las playas de los ríos o lagos navegables, así como las piedras, conchas u otras sustancias arrojadas por las aguas, siempre que ellas no presenten signos de un dominio anterior, observándose los reglamentos pertinentes; y

d) los tesoros abandonados, monedas, joyas y objetos preciosos que se encuentren, sepultados o escondidos, sin que haya indicios de su dueño, conforme a las disposiciones de este Código.

Art.1902.- La propiedad de los lagos y lagunas que no sean navegables, pertenece a los propietarios ribereños.

Art.1903.- Los bienes municipales son públicos o privados.

Bienes públicos municipales, son los que cada municipio ha destinado al uso y goce de todos sus habitantes. Bienes privados municipales, son los demás, respecto de los cuales cada municipio ejerce dominio, sin estar destinados a dicho uso y goce. Pueden ser enajenados en el modo y la forma establecidos por la Ley Orgánica Municipal.

Art.1904.- Los inmuebles del dominio privado del Estado y de propiedad pública o privada de las Municipalidades no pueden adquirirse por prescripción.

Art.1905.- Pertenecen a la Iglesia Católica y sus respectivas parroquias: los templos, lugares píos o religiosos, cosas sagradas y bienes temporales muebles o inmuebles afectados al servicio del culto. Su enajenación está sujeta a las leyes especiales sobre la materia.

Los templos y bienes de las comunidades religiosas no católicas, corresponden a las respectivas corporaciones y pueden ser enajenados en conformidad a sus estatutos.

Art.1906.- Los bienes que no pertenezcan al Estado ni a las Municipalidades, son bienes particulares, sin distinción de personas físicas o jurídicas de derecho privado que tengan dominio sobre ellos.

Art.1907.- Los puentes, caminos y cualesquiera otras construcciones hechas a expensas de los particulares en terrenos que les pertenezcan, son del dominio privado de los particulares, aunque los dueños permitan su uso o goce a todos.

Art.1908.- Las vertientes que nace y mueren dentro de una misma heredad, pertenecen en propiedad, uso y goce al dueño de la heredad.

TITULO II

DE LA POSESION

CAPITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art.1909.- Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera.

Art.1910.- No será considerado poseedor el que ejerce en una casa o establecimiento industrial de otra persona y para ella, el poder físico sobre aquélla, o estuviere sometido en virtud de relaciones de dependencia a cumplir instrucciones de la misma respecto de la cosa.

Art.1911.- El que poseyere como usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario o por otro título análogo en cuya virtud tenga derecho u obligación a poseer temporalmente una cosa, es poseedor de ésta, y también lo es la persona de quien proviene su derecho u obligación. El primero es poseedor inmediato; el segundo mediato. Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria. Los otros tienen una posesión derivada que no anula a la que le da origen.

Art.1912.- La posesión mediata puede ser transferida a un tercero, por medio de la cesión del derecho a la restitución de la cosa.

Art.1913.- La posesión se transmite con los mismos caracteres a los sucesores universales del poseedor.

Art.1914.- Los derechos que por este Código se confieren al poseedor para la defensa y protección de la posesión, pueden ser invocados igualmente por aquél que no posea sino parte de la cosa.

Art.1915.- Si dos o más personas poseyesen en común una cosa indivisa, podrá cada una ejercer sobre ella actos posesorios, con tal que no excluya los de los otros coposeedores.

Art.1916.- Cuando una cosa ha salido de manos de su poseedor y pasare a una finca poseída por otro, deberá éste permitir al primero que la lleve, a menos que en el intervalo, ella haya sido objeto de una toma de posesión. El poseedor de la finca, podrá exigir la reparación de los perjuicios resultantes de la búsqueda y recuperación. Si estos perjuicios fuesen de temer, podrá él negar su permiso, hasta que se le den garantías suficientes, a menos que haya peligro en la demora.

Art.1917.- El poseedor será de buena fe cuando el poder que ejerza naciere de un título y por error de hecho o de derecho estuviere persuadido de su legitimidad. El título putativo se equipara al existente, cuando el poseedor tenga razones atendibles para juzgarlo tal o para extenderlo a la cosa poseída. El poseedor será de mala fe, cuando conozca o deba conocer la ilegitimidad de su título.

Art.1919.- La posesión de buena fe sólo pierde este carácter en el caso y desde el momento que las circunstancias hagan presumir que el poseedor no ignoraba que poseía indebidamente.

Art.1921.- Salvo prueba en contrario, se presume que la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida. Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa y las cualidades o los vicios de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continua poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario.

No habrá intervención del título por la sola comunicación al poseedor mediato, si ella no va acompañada de hechos que priven a éste de su posesión o que no puedan ser ejecutados por él poseedor inmediato de la cosa de otro.

Art.1922.- En la percepción de frutos, la buena fe debe existir en cada acto. La buena o mala fe del sucesor del poseedor, sea universal o particular, será juzgada con relación a él y no por la de su antecesor.

Art.1923.- Si fueren varios los poseedores, la naturaleza de la posesión se juzgará respecto de cada uno de ellos.

Tratándose de personas representadas, se aplicará lo dispuesto en este Código sobre representación en los actos jurídicos.

CAPITULO II

DE LA ADQUISICION Y PERDIDA DE LA POSESION

Art.1924.- Puede adquirirse la posesión por actos entre vivos y por causa de muerte.

Los primeros se clasifican en originarios y derivados.

Art.1925.- Se adquiere la posesión de una cosa, cuando se obtenga el poder físico sobre ella. Pueden adquirir por aprehensión la posesión originarias, quienes hubieren cumplido catorce años, como también toda persona capaz de discernimiento. Dichos extremos no serán necesarios, cuando por acto de terceros se hubiere puesto una cosa bajo el poder de una persona, aunque fuere incapaz.

Art.1926.- La posesión quedará adquirida por la mera aprehensión, si la cosa carece de dueño y es de aquéllas cuyo dominio se adquiere por la ocupación, según las disposiciones de este Código.

Art.1927.- La posesión se adquiere también por la tradición de la cosa. Habrá tradición cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa y la otra la recibiere del mismo modo.

Art.1928.- La tradición quedará hecha, aunque no esté presente la persona a quien se hace, si el actual poseedor entrega la cosa a un tercero designado por el adquirente o la pone en un lugar que esté a la exclusiva disposición de éste.

Art.1929.- La tradición de cosas muebles, se entenderá hecha también por la entrega de los conocimientos, facturas o cartas de porte, en los términos dispuestos por la legislación que los rija, o cuando fueren remitidas por cuenta y orden de otros, toda vez que las personas que las remiten las entreguen al agente que deba transportarlas, y con tal que el comitente hubiese determinado o aprobado el modo de la remisión.

Art.1930.- Si se tratare de cosas muebles que deben separarse de los inmuebles, como arenas, piedras, maderas o frutos pendientes, la tradición se reputará hecha desde la primera extracción efectuada con permiso del poseedor del inmueble.

Art.1931.- La sola declaración del tradente de darse por desposeído o de dar la posesión de la cosa al adquirente, no suplirá las formas autorizadas por este Código para la tradición.

No obstante, con respecto al tradente y al adquirente, la tradición producirá efectos jurídicos.

Art.1932.- Respecto de terceros, la inscripción en el Registro Público correspondiente, de títulos de transmisión relativos a inmuebles deshabitados, importará la transferencia de su posesión por la tradición.

Art.1933.- Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultivo, mensura y deslinde, la percepción de frutos, las construcciones y reparaciones que en ellas se hagan, y en general, su ocupación de cualquier modo que se efectúe.

Art.1934.- No es necesaria la tradición material de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la posesión, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico transfiere el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro.

Art.1935.- La posesión fundada en un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor.

Art.1936.- Se juzga que la posesión sobre la cosa continúa, mientras no ocurra un hecho que cause su pérdida. Esta se producirá:

a) cuando la cosa hubiere sido puesta fuera del comercio;

b) por abandono, o en su caso, por cesación del poder de hecho ejercido sobre ella. La interrupción ocasionada por impedimento transitorio, no produce efecto;

c) por su pérdida o extravío, sin posibilidad de encontrarla. No se perderá, mientras se conserve en el lugar en que fue colocada por el poseedor o sus descendientes, aunque no se recuerde donde se la dejó, sea en la casa o en heredad propia o ajena;

d) por especificación, siempre que el autor de ella adquiera el dominio; y

e) por desposesión, sea del poseedor mediato o del inmediato, cuando transcurriere un año sin que estos ejerzan actos de posesión, o sin turbar la del ursupador.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS INHERENTES A LA POSESIÓN

Art.1937.- Son obligaciones inherentes a la posesión las concernientes a las cosas y que no graven a una o más personas determinadas, sino al poseedor de una cosa determinada.

Art.1938.- El poseedor de cosas muebles debe exhibirlas ante el juez en la forma establecida por la legislación procesal, cuando la exhibición fuere perdida por quien invoque un derecho sobre la cosa. Los gastos serán cargo del que la pidiere.

Art.1939.- Son derechos inherentes a la posesión de cosas inmuebles, las servidumbres activas y son obligaciones propias de ellas las restricciones y límites del dominio establecidas en este Código.

CAPITULO IV

DE LAS ACCIONES Y DEFENSAS POSESORIAS

Art.1940.- Un título válido no da sino un derecho a la posesión de la cosa, y no la posesión misma. El que no tiene sino un derecho a la posesión no puede, en caso de oposición, tomar la posesión de la cosa; debe demandarla por las vías legales. Nadie puede turbar arbitrariamente la posesión de otro.

Art.1941.- La posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repeler la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente, en los casos en que los auxilios de la justicia llegarían demasiado tarde; y el que fuese desposeído podrá recuperarla por sí mismo sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia defensa.

Ese derecho puede ser ejercido por el poseedor, o en su nombre, por los que tienen la cosa, como subordinados de él, o quienes ejerzan sobre la cosa una posesión derivada o mediata.

Art.1942.- Habiendo dudas sobre quién era el último poseedor, entre el que se dice poseedor y el que pretende despojarlo o turbarlo en ella, se juzgará que la tiene el que probare una posesión más antigua. No siendo posible determinarla, ni quién es el que tiene la posesión actual, o cuál de las dos es las más caracterizada, el juez ordenará que las partes ventilen su derecho en el petitorio.

Art.1943.- Para que la posesión dé lugar a las acciones posesorias, debe ser pública e inequívoca.

Art.1944.- Quien turbare la posesión de otro o lo privare de ella, comete un acto ilícito, a menos que hubiere procedido autorizado por la ley.

El turbado en su posesión podrá reclamar del actor y de los sucesores de éste, aunque fuesen de buena fe, la cesación de los hechos, y si se temiese otros nuevos, podrá el poseedor pedir además que sean prohibidos en lo futuro.

El desposeído tendrá acción, cuando el demandante adquirió la posesión del perturbador o sus autores, dentro del año anterior inmediato que precede a la turbación.

Art.1945.- Las acciones posesorias del artículo precedente no proceden contra los terceros poseedores de cosas muebles, sucesores particulares de buena fe, sino en el caso de que hubieren sido robadas o perdidas.

Art.1946.- Si la turbación en la posesión consistiese en obra nueva, que se comenzare a hacer en inmuebles del poseedor, o en destrucción de las obras existentes, la acción posesoria será juzgada como acción de despojo. Si la obra nueva se comenzare a hacer un inmueble que no fuese del poseedor, sea de la clase que fuere, y la posesión de éste sufriere un menoscabo, habrá turbación de la posesión.

En ambos casos, la acción posesoria tendrá por objeto suspender la obra durante el juicio, y una vez terminado éste, destruir o reparar lo hecho.

El juez podrá denegar la suspensión provisional, si no la estimare justificada.

Art.1947.- Las acciones posesorias se extinguen por no habérselas deducido en juicio dentro del año siguiente a la realización del hecho que las autoriza, y cuando por sentencia firme, posterior al hecho de desposesión o turbación, se decida que el autor de éste tenía un derecho en la cosa que le autorizaba para exigir el restablecimiento de la posesión.

Art.1948.- Cualquiera de los coposeedores podrá ejercer las acciones posesorias contra terceros sin el concurso de los otros, y también contra éstos, si lo excluyeren o turbaren en el ejercicio de la posesión común. Ellas no procederán si la controversia entre coposeedores sólo versare sobre la mayor o menor participación de cada uno.

Art.1949.- Las acciones posesorias corresponden también a los poseedores de partes materiales de una cosa, como locales distintos de habitación, comercio y otros.

Art.1950.- Los poseedores mediatos podrá ejercer las acciones posesorias por hechos producidos contra el poseedor inmediato, y pedir que éste sea reintegrado en su posesión, y si no quisiere recibir la cosa, quedarán facultados para tomarla directamente.

Art.1951.- Las acciones posesorias serán juzgadas en la forma prescripta por las leyes procesales. Cuando la sentencia hiciere lugar a ellas, podrá disponer según los casos, que se restituya la cosa, el cese de la turbación; el restablecimiento a costa del vencido del estado material existente en el momento del hecho que funda la demanda y el resarcimiento de los daños causados.

La indemnización no afectará a los sucesores particulares de buena fe y el pago de los gastos de restablecimiento y del juicio podrá serles dispensados, según las circunstancias de la causa.

Art.1952.- La sentencia dictada en el juicio posesorio revestirá carácter de definitiva, sin perjuicio del derecho de las partes para intentar las acciones reales que les competan.

TITULO III

DEL DERECHO DE PROPIEDAD

CAPITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art.1953.- Todo derecho real sólo puede ser creado por la ley. Los contratos o disposiciones de última voluntad que tuviesen por fin constituir otros derechos reales o modificar los que este Código reconoce, valdrán como actos jurídicos constitutivos de derechos personales, si como tales pudiesen valer.

Son derechos reales: el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca.

Art.1954.- La ley garantiza al propietario el derecho pleno y exclusivo de usar, gozar y disponer de sus bienes, dentro los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas en este Código, conforme con la función social y económica atribuida por la Constitución Nacional al derecho de propiedad. También tiene facultad legítima de repeler la usurpación de los mismos y recuperarlos del poder de quien los posea injustamente.

El propietario tiene facultad de ejecutar respecto de la cosa todos los actos jurídicos de que ella es legalmente susceptible; arrendarla y enajenarla a título oneroso o gratuito, y si es inmueble, gravarla con servidumbres o hipotecas.

Puede abdicar su propiedad y abandonar la cosa simplemente, sin transmitirla a otra persona.

Art.1955.- El dominio se llama pleno o perfecto cuanto todos sus derechos elementales se hallan reunidos en el propietario, y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas. Se llama menos pleno o imperfecto, cuando debe resolverse, al fin de cierto plazo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble gravado respecto de terceros con un derecho real que este Código autoriza.

Art.1956.- Con las limitaciones contenidas en la ley, la propiedad de un inmueble, además de comprender la superficie del terreno, se extiende a todo el espacio aéreo y al subsuelo que dentro de sus límites fueren útiles al ejercicio de este derecho.

No podrá el dueño impedir los actos que se realicen a tal altura o a tal profundidad, cuando él no tenga ningún interés en excluirlos.

Art.1957.- El dominio de la cosa corpórea, se presume exclusivo e ilimitado, hasta prueba en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, y de las restricciones establecidas por la ley, sea en razón de vecindad, impuestos, prohibiciones municipales, expropiación por causa de utilidad pública, o interés social, u otras limitaciones legales.

Art.1958.- El propietario no puede prohibir a otro que use de la cosa suya, si esto es indispensable para evitar un peligro presente mucho más grave que el perjuicio que pudiere resultarle al propietario. Podrá éste hacerse indemnizar el perjuicio que se le hubiese causado.

Art.1959.- Si un inmueble corriese peligro inminente de ser perjudicado por el derrumbamiento de un edificio, por una obra levantada en un predio vecino, o por la caída de parte de este edificio u obra, podrá su propietario exigir que quien sería responsable del perjuicio adopte las medidas necesarias para evitar el peligro, o que preste caución por el daño inminente.

Art.1960.- No podrá excavarse una finca de modo que pierda su apoyo necesario el suelo del predio vecino, a no ser que se afirme suficientemente de otro modo el predio amenazado. El autor de la excavación peligrosa, responderá de los daños causados al fundo vecino.

Art.1961.- Cuando el propietario de un fundo, al construir un edificio en él, rebasase los límites de su predio, sin que le sea un imputable dolo ni culpa grave, debe el propietario de la heredad invadida tolerar el exceso, a menos que haya protestado contra el hecho al efectuarse la transgresión de los límites de su finca, o inmediatamente después. En este caso, el perjudicado será indemnizado por el pago del valor real de la fracción indebidamente ocupada, con más el valor estimado del perjuicio directo que le cause la privación de su propiedad, y la fracción de tierra ocupada pasará al dominio del que hizo la construcción, a menos que éste se allanare a demolerla.

Si la parte de la heredad vecina que quedó fuera de la construcción resultase insuficiente para una utilización o construcción de explotación normal, o quedase perjudicada la ya existente, su propietario podrá exigir la adquisición total.

Sin en cualquiera los casos precedentes no se abonase el precio, podrá el perjudicado obligar al constructor de la obra a demolerla y la expropiación quedará sin efecto.

Art.1962.- La propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentren en ella, unidos de un modo natural o artificial.

Todas las construcciones, plantaciones, sus frutos naturales, civiles e industriales, productos y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, aunque estén separados, pertenecen al propietario, salvo que por un motivo jurídico especial, hubiesen de corresponder al usufructuario, al locatario, o a otro.

Art.1963.- El dominio es perpetuo, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, o esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su consentimiento o contra su voluntad, a no ser que haya dejado que un tercero adquiera la cosa por prescripción.

Art.1964.- Nadie puede ser privado del dominio o de alguna de sus facultades, sino por causa de utilidad pública o interés social, definido por la ley, ni desposeído de su propiedad sin justa indemnización.

Art.1965.- Si la cosa expropiada no se destinare al fin que motivó la expropiación dentro de un plazo razonable, podrá el dueño anterior demandar su recuperación en el estado en que fue enajenada, consignando el precio o la indemnización pagada.

CAPITULO II

DE LA PROPIEDAD PRIVADA INMUEBLE

SECCION I

DE LA ADQUISICIÓN Y PERDIDA DE LA PROPIEDAD PRIVADA SOBRE INMUEBLES

Art.1966.- Adquiérese la propiedad de bienes inmuebles por:

a) contrato;

b) accesión;

c) usucapión; y

d) sucesión hereditaria.

Art.1967.- Se pierde el dominio de los inmuebles:

a) por su enajenación;

b) por transmisión o declaración judicial;

c) por ejecución de sentencia;

d) por expropiación; y

e) por su abandono declarado en escritura pública, debidamente inscripta en el Registro de Inmuebles, y en los demás casos previstos en la ley.

SECCION II

DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES

POR CONTRATO Y DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS TITULOS

Art.1968.- La propiedad de bienes inmuebles se transmite por contrato. Los títulos de dominio está sujetos a la toma de razón en el Registro de Inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros.

Art.1969.- La transmisión, salvo declaración contraria, comprende de los accesorios del inmueble existentes en el momento de la transferencia. Los objetos, que por efecto de ella, se entreguen al adquirente, o los que pasasen a poder de terceros, se regirán por las reglas generales sobre posesión de las cosas muebles.

Art.1970.- La inscripción no impide las acciones que procedan entre enajenante y adquirente para recuperar la cosa, ni tampoco las dirigidas contra terceros en los casos de anotación preventiva, respecto a los derechos constituidos después de ésta.

Art.1971.- Serán también inscriptas:

a) las sentencias por las cuales se pusiese término a la indivisión del condominio;

b) las sentencias que en los inventarios y cuentas particionarias adjudicasen bienes raíces en pago de deudas de herencia; y

c) las adjudicaciones en subasta pública, y en general, todos los actos jurídicos entre vivos, declarativos o modificativos de dominio sobre bienes inmuebles.

Art.1972.- Para determinar la prioridad entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas al mismo bien, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Se considerará como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Art.1973.- Los inmuebles abandonados pertenecen al Estado. Si lo abandonado fuese la parte de un condominio, ella acrecerá proporcionalmente a la de los otros comuneros.

En este caso, será necesario que la declaración se haga igualmente en escritura pública.

El propietario exclusivo de una cosa, no podrá hacer abandono de sólo una parte indivisa de ella.

SECCION III

DE LA ADQUISICIÓN POR ACCESIÓN

Art.1974.- La accesión puede resultar de:

a) la formación de islas;

b) aluvión;

c) avulsión;

d) abandono del álveo; y

e) la edificación de obras y las plantaciones.

PARAGRAFO I

DE LAS ISLAS

Art.1975.- Las islas situadas en los ríos navegables pertenecen a los propietarios ribereños, de acuerdo con las reglas siguientes:

a) las que se formaren en medio del río, se consideran acrecencia sobrevenida a las tierras ribereñas fronterizas de ambas márgenes, en la proporción de sus frentes, hasta la línea que divida el álveo en dos partes iguales;

b) las que se formaren entre esa línea y una de las márgenes, se considerarán acrecencia de las tierras ribereñas fronterizas de ese mismo lado; y

c) las que emergieren por el desdoblamiento de un nuevo brazo del río, continúan perteneciendo a los propietarios de las tierras a costa de las cuales se formaron.

PARAGRAFO II

DEL ALUVION

Art.1976.- Los acrecentamientos de tierra formados paulatina e insensiblemente por causas naturales, pertenecen a los propietarios de las tierras ribereñas.

Estad disposición es aplicable a los lagos y lagunas.

Art.1977.- El terreno de aluvión accede a las heredades ribereñas dentro de sus respectivas líneas de demarcación, prolongadas directamente hasta el agua, respetadas las disposiciones concernientes a la navegación.

Art.1978.- El aumento de tierra no se reputará efecto espontáneo de las aguas, cuando fuere a consecuencia de obras hechas por los ribereños. Tienen éstos el derecho de pedir el restablecimiento de las aguas en su lecho; y si no fuere posible conseguirlo, pueden demandar la destrucción de esas obras.

Si los trabajos hechos por uno de los ribereños no fueren simplemente defensivos, y avanzaren sobre la corriente del agua, el propietario de la otra ribera tendrá derecho a demandar la eliminación de las obras.

PARAGRAFO III

DE LA AVULSION

Art.1979.- Cuando la corriente de las aguas segrega de una ribera una porción de tierra y la transporta a otra heredad interior o de la ribera opuesta, su dueño puede retirarla mientras no se haya efectuado adhesión natural, pero no está obligado a hacerlo.

Si la avulsión fuere de cosas no susceptibles de adhesión natural, se aplicará lo dispuesto sobre las cosas perdidas.

Art.1980.- Si nadie reclamare la porción de tierra a que se refiere el artículo anterior dentro de un año, se considerará definitivamente incorporada al predio donde se halla, y el antiguo dueño perderá el derecho de reivindicarla o de ser indemnizado.

PARAGRAFO IV

DEL ALVEO ABANDONADO

Art.1981.- El álveo o cauce abandonado de un río del dominio público o privado pertenece a los propietarios ribereños de las dos márgenes sin que los dueños de las heredades por donde el río abriere nuevo cauce tengan derecho a indemnización alguna. Se entiende que los predios de ambas márgenes se extenderán hasta la mitad del álveo o cauce. Si éste separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.

PARAGRAFO V

DE LA EDIFICACION Y LA PLANTACION

Art.1982.- Toda construcción o plantación existente en un terreno, se presume hecha por el propietario, y a su costa, salvo prueba en contrario.

Art.1983.- El que sembrare, plantare o edificare una finca propia con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de uno y otros, pero está obligado a pagar su valor; y si hubiese procedido de mala fe, será además condenado al resarcimiento de los daños y perjuicios. El dueño de las semillas, plantas o materiales podrá reivindicarlos si le conviniere, si ulteriormente se separasen.

Art.1984.- Cuando de buena fe se ha sembrado, edificado o plantado en terreno ajeno, y sin derecho para ello, el dueño está obligado a abonar el mayor valor que por los trabajos o la construcción hubiese adquirido el bien, en el momento de la restitución. Puede impedir la demolición o deterioro de los trabajos.

No está obligado a pagar las mejoras voluptuarias. El autor podrá levantarlas, si no causare perjuicio al bien. Si procedió de mala fé, estará obligado a la demolición o reposición de las cosas a su estado primitivo, a su costa. Si el dueño quisiere conservar lo hecho, no podrán ser destruidas las mejoras, y deberá abonar el mayor valor que por los trabajos hubiere adquirido el bien.

Art.1985.- Si hubiere mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sin también por parte del dueño, se reglarán los derechos de uno y otro según lo dispuesto respecto del edificante de buena fe. Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que el edificio, siembra o plantación se hiciere a vista y conocimiento del mismo y sin oposición suya.

Art.1986.- El dueño no está obligado, en caso alguno, a abonar las impensas y mejoras útiles, posteriores a la notificación de la demanda. Sólo debe las necesarias.

Art.1987.- Se aplicará también lo dispuesto para el que sembrare, plantare, o edificare en predio propio con materiales ajenos al caso del que de buena fe empleó semillas, plantas o materiales ajenos en terreno ajeno.

El propietario de éstos podrá exigir del dueño del suelo la indemnización si no pudiere cobrarla del plantador o constructor.

Art.1988.- El poseedor cuando ha sembrado, edificado o plantado de buena fe en terreno ajeno tiene derecho de retención mientras no sea indemnizado. Si procedió de mala fe tendrá ese derecho en caso de que el propietario quisiere conservar las mejoras introducidas.

SECCION IV

DE LA USUCAPION

Art.1989.- El que poseyere ininterrumpidamente un inmueble durante veinte años sin oposición y sin distinción entre presentes y ausentes, adquiere el dominio de él sin necesidad de título ni de buena fe, la que en este caso se presume. Podrá pedir el juez que así lo declare por sentencia, la que servirá de título de propiedad para su inscripción en el Registro de Inmuebles.

Art.1990.- Quien hubiere adquirido un inmueble de buena fe y con justo título, obtendrá el dominio del mismo por la posesión continua de diez años

En iguales condiciones podrá adquirir los bienes el que posea una herencia, cuando medie declaratoria a su favor en virtud de la muerte real o presunta del titular.

Este precepto se aplicará al legatario de cosa determinada.

Art.1991.- El sucesor particular de buena fe puede unir su posesión a la de su autor aunque este sea de mala fe, y beneficiarse del plazo fijado para la usucapión. La causa, la naturaleza y los vicios de la posesión del autor, no serán considerados en el adquirente a los efectos de la prescripción.

Art.1992.- Las causas que obstan, suspenden o interrumpen la prescripción, también son aplicables a la usucapión, así como al poseedor se extiende lo dispuesto respecto del deudor.

Art.1993.- Las tierras del dominio privado del Estado y de los entes autónomos del Derecho Público no pueden ser adquiridas por usucapión.

Art.1994.- La buena fe exigida por este Código, es la creencia sin duda alguna, en el poseedor de ser titular legítimo, del derecho.

Art.1995.- Será justo título para la usucapión aquél que teniendo por fin transmitir el dominio o un derecho real, reviste las solemnidades exigidas por la ley para su validez.

Art.1996.- El título debe ser verdadero y corresponder al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título válido.

Art.1997.- Aunque la nulidad del título sea meramente relativa al adquirente de la cosa, no podrá éste usucapir contra terceros ni contra aquéllos mismos de quienes emana el título.

Art.1998.- El título subordinado a una condición suspensiva, no es eficaz para la usucapión sino desde su cumplimiento. El sometido a condición resolutoria es útil desde su origen para la usucapión, salvo el caso de que haya acaecido aquélla.

Art.1999.- Las reglas de la presente Sección son aplicables al usufructo, uso y habitación y a las servidumbres prediales, en los casos previstos en este Código.

SECCION V

DE LAS RESTRICCIONES Y LIMITES DEL DOMINIO O DE LOS DERECHOS DE VECINDAD

PARAGRAFO I

DEL USO NOCIVO DE LA PROPIEDAD

Art.2000.- El propietario está obligado, en el ejercicio de su derecho, especialmente en los trabajos de explotación industrial, a abstenerse de todo exceso en detrimento de la propiedad de los vecinos. Quedan prohibidos en particular las emisiones de humo o de hollín, las emanaciones nocivas y molestas, los ruidos, las trepidaciones de efecto perjudicial y que excedan los límites de la tolerancia que se deben los vecinos en consideración al uso local, a la situación y a la naturaleza de los inmuebles. El propietario, inquilino o usufructuario de un predio tiene el derecho a impedir que el mal uso de la propiedad vecina pueda perjudicar la seguridad, el sosiego y la salud de los que habitan.

Según la circunstancia del caso, el juez puede disponer la cesación de tales molestias y la indemnización de los daños, aunque mediare autorización administrativa.

PARAGRAFO II

DE LOS ARBOLES Y ARBUSTOS

Art.2001.- El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de éste predio rústico o urbano, esté o no cerrado, o aunque sean ambas heredades de bosques. No podrán tenerse arbustos sino a distancia de un metro.

Art.2002.- El propietario podrá cortar en su finca y guardarse las raíces de los árboles o arbustos que procedan del predio vecino. Lo mismo sucederá con las ramas que caigan sobre su finca, cuando el propietario haya fijado al poseedor del predio vecino un plazo conveniente para hacerlas cortar y éste no lo haya hecho durante dicho plazo.

De este derecho no gozará el propietario si las raíces o ramas no perjudicasen el uso de su finca.

PARAGRAFO IV

DE LAS AGUAS

Art.2003.- Si entre una finca y un camino público faltase la necesaria comunicación para una explotación regular, podrá el propietario de la finca encerrada exigir de los vecinos que toleren, mientras sea necesario, el uso de sus predios para establecer dicha comunicación. La dirección del paso obligatorio y la extensión del uso deberán fijarse judicialmente si las partes no convinieren en ello.

El vecino a quien le fuere impuesto el paso, deberá ser indemnizado.

PARAGRAFO IV

DE LAS AGUAS

Art.2004.- Las aguas pluviales pertenecen a los dueños de las heredades donde cayesen, o donde entrasen, y pueden disponer libremente de ellas, o desviarlas, en detrimento de los terrenos inferiores, si no hay derecho adquirido en contrario.

Art.2005.- Los dueños de terrenos en los cuales surjan manantiales, podrán usar libremente de ellos y cambiar su dirección natural, sin que el hecho de correr sobre los fundos inferiores conceda derecho alguno a sus propietarios.

Cuando sean aguas que corran naturalmente, pertenecen al dominio público, y el dueño del terreno sobre el cual corran no podrá cambiar su dirección. Le será permitido, sin embargo, usar de tales aguas para las necesidades de su heredad.

Art.2006.- Los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente descienden de los terrenos superiores, sin que para eso hubiese contribuido el trabajo del hombre. No pueden ser ellas empleadas en forma que perjudique a las heredades inferiores. El propietario superior no puede hacer acto alguno que agrave la sujeción del fundo inferior.

Art.2007.- Lo dispuesto en el primer párrafo del artículo anterior no comprende las aguas subterráneas que salen al exterior por obra del hombre, ni las pluviales caídas de los techos o de los depósitos en que hubiesen sido recogidas, ni las aguas servidas que se hubiesen empleado en la limpieza doméstica o en trabajos de fábrica. El dueño del predio inferior puede demandar que estas aguas sea desviadas, o que se le indemnice el perjuicio que sufriere.

Art.2008.- Están igualmente obligados los dueños de terreno inferiores, a recibir las arenas y piedras que las aguas pluviales arrastren en su curso, y no podrán reclamarlas los propietarios de los terrenos superiores.

Art.2009.- El dueño del terreno inferior no puede hacer dique alguno que contenga o haga refluir sobre el terreno superior, las aguas, arenas o piedras que naturalmente desciendan a él, y aunque la obra haya sido vista y conocida por el dueño del terreno superior, puede éste pedir que el dique sea destruido, si no hubiese comprendido el perjuicio que sufriría, y si la obra no tuviese veinte años de existencia.

Art.2010.- El que hiciere obras para impedir la entrada de aguas que no está obligado a recibir en su terreno, no responderá por el daño que tales obras pudieren causar.

Art.2011.- Las riberas de los ríos o lagos navegables, aunque pertenezcan a propiedades privadas, estarán sujetas a una restricción de dominio de interés público de la navegación, en una extensión de diez metros, conforme a las disposiciones de las leyes especiales.

Art.2012.- Se prohíbe a los ribereños alterar la corriente natural o el cauce, o efectuar derivaciones sin permiso de la autoridad. En los ríos navegables queda vedado el uso de las aguas que estorbe o perjudique el tránsito fluvial.

Art.2013.- Si las aguas se estancasen, corriesen más lentas o impetuosas, o torciesen su curso natural, los ribereños a quienes tales alteraciones perjudiquen, podrán remover los obstáculos, construir obras defensivas, o reparar las destruidas, con el fin que el curso de las aguas se restituya a su estado anterior.

Si tales alteraciones fueren causadas por caso fortuito o fuerza mayor, corresponden al Estado los gastos necesarios para volver las aguas a su estado anterior. Si fueren motivadas por culpa de alguno de los ribereños, que hiciese obre perjudicial, o destruyese las obras defensivas, los gastos serán pagados por él, a más de la indemnización del daño.

Art.2014.- Ni con licencia del Estado podrán los ribereños extender sus diques de represas, más allá del medio del río o arroyo. Tampoco les será permitido, sin el consentimiento de los otros ribereños, represar las aguas de los ríos o arroyos, de manera que las alcen fuera de los límites de su propiedad, hagan más profundo el cauce en el curso superior, inunde los terrenos inferiores o priven a los vecinos del uso de ellas.

PARAGRAFO V

DEL DERECHO DE CONSTRUIR

Art.2015.- Todo propietario debe mantener sus edificios de manera que la caída, o los materiales que de ellos se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia les causare.

En caso de que haya peligro de perjuicio para la propiedad vecina, su dueño podrá exigir las medidas de seguridad necesarias.

Art.2016.- Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria, obras, o efectuar trabajos que causen humedad, establos, depósitos de sal o de materias corrosivas, artefactos que se mueven por vapor, u otras fábricas, o empresas peligrosas para la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o nocivas a los vecinos, sin guardar las distancias prescriptas por los reglamentos municipales y usos del país.

Si a pesar de haberse observado los reglamentos, fuesen nocivos para algún vecino de los trabajos, podrá éste exigir su demolición, y la indemnización que proceda.

Art.2017.- El que quiera hacer una chimenea, o un fogón u hogar, contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro aislante.

Para hacer un horno o fragua contra una pared medianera, debe dejar un vacío entre la pared o fragua de no menos de quince centímetros.

Para hacer pozos, con cualquier objeto que sea, contra una pared medianera o no medianera, debe hacerse contramuro de treinta centímetros de espesor.

Art.2018.- El propietario de una heredad contigua a un muro no medianero, no puede apoyar en él obras o construcciones, ni usarlo de manera alguna.

Art.2019.- Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios, u otro servicio provisional en el inmueble del vecino o pasar obreros o materiales, el dueño de éste no tendrá derecho a impedirlo, siendo a cargo del que construyere la obra la indemnización del daño que causare.

Art.2020.- Ningún propietario o medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino.

Art.2021.- El dueño de una pared no medianera contigua a una finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces conforme a las ordenanzas municipales.

No tiene derecho, en tal caso, para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que cierre las ventanas y le prive de las luces.

Art.2022.- Sólo pueden tenerse vistas sobre el predio vecino cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, guardando las distancias exigidas por los reglamentos municipales.

PARAGRAFO VI

DE LA DEMARCACION ENTRE PREDIOS

Art.2023.- El propietario de una heredad puede obligar al dueño del predio lindero a proceder con él a la demarcación de los dos predios, y a renovar mojones destruidos o desaparecidos, repartiéndose proporcionalmente los gastos entre los propietarios colindantes.

Art.2024.- La acción de deslinde tiene por antecedente indispensable la contigüidad de dos heredades, no separadas por edificios, muros o cercas u otras obras permanentes, a menos que las cercas hayan sido removidas por uno de los vecinos, sin el consentimiento del lindero, sobre rumbos o mojones unilateralmente fijados.

La acción de deslinde compete únicamente a los titulares de derechos reales sobre el terreno, y se da contra los que posean la heredad contigua. Actor y demandado pueden pedir la citación de los demás poseedores, para que la sentencia que se dicte en el juicio cause cosa juzgada a su respecto.

Art.2025.- Si hubiese confusión de límites o contestación sobre ellos, se fijarán por el juez, de acuerdo con los límites respectivos, y en defecto de datos suficientes, de acuerdo con la posesión. Si no pudiesen determinarse por esos medios, resolverá el juez, teniendo en consideración los hechos demostrados.

Si se plantearen acciones reales, o posesorias, la decisión se dictará de conformidad con las disposiciones que las rigen.

Art.2026.- La operación de deslinde sea judicial o convencional, debe practicarse por profesionales autorizados por la ley. El deslinde hecho por convenio, será suscrito, y sometido por las partes, con la mensura debidamente practicada, a la aprobación del juez competente. Sin ésta, dicho convenio será nulo. La homologación del convenio por el juez, o la sentencia aprobatoria que éste dicte en caso de ser judicial el deslinde, constituirá título de propiedad entre las partes y sus sucesores, siempre que haya sido inscripta en el Registro de inmuebles.

PARAGRAFO VII

DEL DERECHO DE CERCAR

Art.2027.- Todo propietario o titular de un derecho real, tiene facultad para cercar su propiedad, o la finca gravada con derecho real, sea ella urbana o rural.

Art.2028.- Los derechos y obligaciones que nacen del encerramiento de las propiedades particulares, se regularán por la legislación especial.

CAPITULO III

DE LA ADQUISICION Y PERDIDA DE LA PROPIEDAD DE COSAS MUEBLES

SECCION I

DE LA APROPIACION

Art.2029.- Se adquiere por aprehensión la propiedad de las cosas muebles que nunca tuvieron dueño, y la de aquellas cuya posesión hubiere sido abandonada con intención de renunciar a su dominio, si esa aprehensión no fuere prohibida por la ley, y si hiciere con la voluntad de adquirir la propiedad.

Si el abandonado de la cosa fuere hecho con indicación de la persona en cuyo beneficio se hace, sólo ésta podrá tomarla. Si otra persona la aprehendiere, revertirá la cosa al dominio del renunciante y podrá éste reivindicarla o exigir su valor.

No se comprenden entre las cosas abandonadas la evidentemente perdidas; las que sin voluntad de sus dueños cayeren en un lago o río, o fueren arrojadas para alijar una embarcación; ni los buques y máquinas aéreas, hallados como despojos de un accidente.

En caso de duda, se entenderá que la cosa ha sido perdida.

Art.2030.- Son cosas sin dueño sujetas a apropiación:

a) los animales silvestres en libertad, los cuales pertenecen a quien los haya cazado. Mientras el cazador persiguiere al animal que hirió, tiene derecho a él, aunque otro lo atrapase; y

b) los animales mansos o domesticados carentes de marca o señal, pertenecerán al dueño del inmueble donde contrajesen la costumbre de vivir, si éste no se hubiere valido de artificios para atraerlos. Si los hubiere practicado, responderá como por acto ilícito.

Los animales domésticos y domesticados no podrán ser objeto de apropiación, aunque hayan huido refugiándose en predios ajenos.

No puede entrarse en heredades ajenas cerradas o cultivadas en persecución de enjambres o de animales domesticados o domésticos sin permiso del dueño de ellas.

Art.2031.- Cuando una cosa mueble, cuya transferencia exija inscripción en un Registro Público, hubiese sido robada o perdida, podrá su poseedor usucapirla en el término de dos años computados desde que fuera anotada a su nombre. El plazo se extenderá a tres años, para aquellas cosas muebles que en el mismo supuesto no requieran ser inscriptas.

La posesión deberá ser en ambos casos, de buena fe, continua y en calidad de dueño.

Art.2032.- Los frutos caídos de los árboles pertenecen al dueño del terreno donde cayesen.

Art.2033.- Los animales que se cazaren en predio ajeno cerrado, plantado o cultivado, sin permiso del dueño, pertenecen a éste y el cazador está obligado a pagar el daño que hubiere causado.

PARAGRAFO I

DE LA PESCA

Art.2034.- Es libre la pesca en los ríos y lagos navegables. En los no navegables y en los arroyos, los propietarios ribereños tienen el derecho de pescar por su lado, hasta el medio del río o arroyo.

En todos los casos, la pesca se sujetará a los reglamentos dictados por la autoridad competente.

PARAGRAFO II

DEL HALLAZGO DE LA COSA PERDIDA

Art.2035.- El que hallare una cosa, presumiblemente perdida, si la tomare asumirá la responsabilidad del depositario, y estará obligado, como tal, a restituirla a su dueño o legítimo poseedor.

Está obligado además a informar al propietario y, no pudiendo hacerlo, avisará a la autoridad policial del lugar o tomará las medidas aconsejadas por las circunstancias.

Art.2036.- El que restituyere la cosa hallada tendrá derecho a una recompensa y a una indemnización por los gastos que hubiere hecho para la conservación y transporte de la cosa, si el propietario no prefiriese abandonarla. La recompensa y la indemnización serán fijadas por el juez.

Si el dueño hubiese ofrecido recompensa por el hallazgo, el que la encontró podrá optar entre el premio ofrecido y la recompensa e indemnización establecidas judicialmente.

Art.2037.- El que encontró y tomó la cosa responderá de los perjuicios causados al propietario o poseedor legítimo, cuando hubiese procedido con dolo. Este resultará del deterioro intencional que aquél causare a la cosa, del uso indebido que hiciere de ésta o de la omisión de las obligaciones impuestas por la ley.

Art.2038.- Si la cosa hallada estuviese expuesta a deterioro y el dueño no fuere encontrado se la venderá en subasta pública ordenada por el juez. Se deducirán del producto, los gastos de aprehensión y conservación y se otorgará una recompensa al que la halló. El excedente será depositado en la Municipalidad del lugar para ser entregado al dueño si éste apareciere dentro del plazo de un año.

Art.2039.- Será ilícita la apropiación de las cosas muebles ajenas perdidas, que no se ajustaren a las normas precedentes.

Art.2040.- Se tendrá por tesoro, todo objeto de valor sin dueño conocido, que estuviere oculto o enterrado en un inmueble. No lo serán aquellos objetos encontrados en las sepulturas o lugares públicos destinados a ese fin.

El que hallare un tesoro en fundo propio, adquiere el dominio de él, pero si el descubrimiento fuere en predio ajeno, lo dividirá por mitad con el dueño de éste.

Art.2041.- Se reputa descubridor del tesoro el primero que lo haga visible, aunque sea en parte, siquiera no lo aprehenda ni reconozca que es un tesoro, y haya otros que trabajasen con él.

Si el mismo sito o inmediato a él, hubiese otro tesoro, su descubridor será el primero que lo hiciere visible.

Art.2042.- Está prohibido buscar tesoros en predios ajenos, sin licencia expresa de sus dueños o representantes.

El que fuere coposeedor del predio o poseedor inmediato, podrá buscarlos, con tal que el predio sea restablecido al estado en que se hallaba.

Art.2043.- El derecho de descubridor no puede ser invocado por el obrero a quien el propietario del predio le hubiere encargado hacer excavaciones en busca de un tesoro, ni por otros que lo hicieren sin autorización del propietario. En estos casos el tesoro hallado pertenece al propietario.

Art.2044.- El obrero que trabajando en un fundo ajeno descubriere un tesoro, tiene derecho a la mitad de él, aunque el propietario le hubiere predicho la posibilidad de hallarlo.

Art.2045.- Deja de considerarse tesoro la cosa hallada, si alguien demostrare que le pertenece. Esta demostración puede hacerse por cualquier medio de prueba.

Se presume que los objetos de reciente origen pertenecen al dueño del lugar donde fueren encontrados, si él hubiere fallecido en la casa que hacía parte del predio.

Art.2046.- El tesoro hallado en un inmueble hipotecado, no está comprendido en la hipoteca.

SECCION II

DE LA ESPECIFICACION Y LA ADJUNCION

Art.2047.- El que con trabajo, de buena o mala fe, transformare materia ajena en una cosa nueva, la hará suya, aunque sea posible restituirla a su forma anterior.

En ambos casos, el que especifique deberá pagar lo que valiere la materia, pero si hubiere obrado de mala fe, el dueño de ésta tendrá derecho a ser indemnizado de todo daño, si no prefiriese tomar la cosa, pagando al transformador el aumento de valor que hubiere adquirido.

Art.2048.- Cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera, que formen partes integrantes de una sola, el propietario de la principal adquiere la accesoria, aun en el caso de ser posible la separación, con obligación de pagar al dueño de la cosa accesoria lo que ella valiere. Si no se pudiera determinar cual de ambas cosas es la principal, los dueños respectivos serán condóminos proporcionalmente al valor de ellas en el momento de la unión.

Art.2049.- El mismo principio del artículo anterior regirá siempre que, por un hecho casual o voluntario, dos cosas muebles de distintos propietarios, se mezclaren o confundieren, resultando materialmente inseparable, o cuando la separación sólo pudiere hacerse con gastos desproporcionados.

Si fuere posible separarlas, ello se hará a costa común cuando la mezcla fuese casual o, por cuenta de su autor, si hubiere sido voluntaria.

Art.2050.- Cuando de acuerdo con los artículos anteriores se extingue el dominio, también se extinguen los otros derechos reales que afecten la cosa. Constituido que sea un condominio, los derechos continuarán sobre la parte indivisa; pero si el dueño de un objeto adquiere el conjunto de la nueva especie, los derechos se extenderán a ella.

Art.2051.- El que por aplicación de las disposiciones anteriores experimentare la pérdida de su derecho puede demandar al que se beneficie de ella, una indemnización pecuniaria, según las reglas del enriquecimiento sin causa, y en su caso, sobre actos ilícitos. No puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado anterior.

El perjudicado tendrá privilegio sobre el precio que se le debiese.

SECCION III

DE LA ADQUISICION DE LOS PRODUCTOS

Y DE OTRAS PARTES INTEGRANTES DE UNA COSA

Art.2052.- Los productos y las partes constitutivas de una cosa pertenecen al propietario de ella, aun después de su separación, salvo los derechos de terceros al goce de la cosa, y de los poseedores de buena fe.

Art.2053.- El que en virtud de un derecho real está autorizado para apropiarse los productos y partes constitutivas de la cosa ajena, adquiere esa propiedad por la separación.

Los frutos civiles pertenecen, aunque no los haya percibido, en cuanto correspondan al tiempo de la existencia de su derecho.

Art.2054.- Los que sin títulos pero de buena fe poseyeren inmuebles como dueños o por otro derecho real, harán suyos los frutos naturales e industriales, una vez separados, y los civiles, sólo percibiéndolos efectivamente, aunque éstos correspondieren al tiempo de su posesión. Cuando el comienzo de ella existieren explotaciones, también les pertenecerán los productos que hubieren sido separados, pero deberán al propietario, y en su caso, al usufructuario, las sumas percibidas por los que hubieran enajenado.

Terminada la posesión, los frutos pendientes corresponderán al dueño o usufructuario; pero será resarcido el poseedor de buena fe, por los gastos efectuados para producirlos. También deberá reintegrársele los tributos que abonó, relativos a la propiedad en la parte y tiempo de preparación y cultivo de esos frutos.

Art.2055.- Si el poseedor fuere de mala fe, pertenecerán al propietario o al usufructuario en su caso, todos los frutos y productos existentes o realizados, los que deberán serle restituidos, con deducción de los gastos de cultivo y cosecha y de los tributos que correspondieren, según se dispone en el artículo anterior. Deberá también el valor de las partes constitutivas de que hubiere dispuestos, aunque el precio obtenido por ellas fuere menor. El heredero del poseedor de mala fe, hará suyos los frutos y productos percibidos de buena fe.

Art.2056.- Los dos artículos precedentes se aplicarán al poseedor que, dueño de la cosa o titular del uso y goce sobre ella, hubiere constituido derecho real a favor de un tercero, para usar y gozar de ese bien.

Art.2057.- Cuando el propietario autorizare a un tercero para apropiarse los productos u otras partes constitutivas de un inmueble y le hubiere conferido la posesión del mismo, el tercero los podrá adquirir separándolos; en caso contrario, solamente por la toma de posesión. Si la facultad concedida por el propietario resultare de una obligación pendiente, no podrá revocarla en tanto que el tercero poseyere la cosa. La misma regla se aplicará a la autorización concedida por el que no fuere propietario, pero a quien pertenecieren los productos y partes constitutivas de las cosas, una vez separadas. Regirá también, cuando el que hiciere la concesión no tuviere derecho para efectuarla, siempre que el adquirente de ellos fuere de buena fe en el momento de la toma de posesión y en aquél en que los productos y demás partes constitutivas fueren separadas.

SECCION IV

DE LA ADQUISICION DE COSAS MUEBLES POR LA POSESION

Art.2058.- Se adquiere la propiedad de cosas muebles por su posesión de buena fe, no siendo robadas o perdidas. La buena fe debe existir al tiempo de la adquisición.

El adquirente no es de buena fe, cuando sabe que la cosa no pertenece al enajenante, o cuando su ignorancia proviene de una culpa grave.

Esta disposición no se aplicará a las universalidades ni a los bienes que deben registrarse por exigencia de la ley.

Art.2059.- Serán consideradas cosas robadas, las sustraídas violenta o clandestinamente, pero no aquéllas que salieren del poder de su propietario por abuso de confianza, violación de depósito u otro acto de engaño o estafa.

Art.2060.- La adquisición de la propiedad de los títulos de crédito se regirá por las normas de este Código relativas a la cesión de derechos.

SECCION V

DE LA ADQUISICION DE COSA MUEBLES POR CONTRATO

Art.2061.- Las cosas muebles podrán adquirirse, por contratos traslativos de propiedad, conforme a las disposiciones de este Código.

Art.2062.- La entrega hecha por el propietario de una cosa mueble, transfiere el dominio al adquirente cuando existe acuerdo entre ellos para transmitir la propiedad.

Si el adquirente está ya en posesión de la cosa, la propiedad se transmite por el acuerdo. Si el propietario posee la cosa, la tradición se efectúa por el convenio de constituir al adquirente en poseedor mediato.

Art.2063.- La posesión constituye en propietario al adquirente de buena fe, aunque la cosa no pertenezca al tradente, salvo el caso de que fuese robada o perdida.

Los derechos reales que pudiere existir sobre ella quedan extinguidos.

Las acciones de nulidad, resolución o rescisión a que se hallaba sometido el tradente, no pueden hacerse efectivas contra el poseedor actual.

Art.2064.- La buena fe del adquirente debe existir en el momento de la tradición. Queda excluida por el hecho de que la creencia en el derecho del enajenante sea imputable a negligencia o culpa del adquirente.

Art.2065.- El poseedor inmediato no adquiere la propiedad contra el poseedor mediato de quien recibió la cosa.

Art.2066.- Cuando la cosa es poseída por un tercero, la cesión hecha por el propietario a favor del adquirente de su acción para exigir la restitución de la cosa, equivale a la tradición.

Art.2067.- El que de buena fe adquiere la propiedad de una cosa mueble gravada con derechos de un tercero, en la creencia de estar libre de todo gravamen, produce la extinción de esos derechos.

No se extinguirán los derechos del tercero, si en la época en que debió tomárselos en consideración, no tenía buena fe el adquirente.

Art.2068.- Si el propietario enajenare sucesivamente la misma cosa a varias personas, el dominio corresponde al adquirente de buena fe que tomó posesión del mueble, aunque su título sea de fecha posterior, no tratándose de bienes sujetos a registro.

SECCION VI

DE LA PROPIEDAD DE GANADOS, MAQUINAS Y VEHICULOS AUTOMOTORES

Art.2069.- Sin perjuicio de lo dispuesto en este Código sobre la propiedad de cosas muebles y de lo estatuido por el Código Rural en relación a la propiedad de ganados, la marca o señal en el ganado mayor o menor que la lleve, constituye título de propiedad a favor de la persona o entidad que la tenga debidamente inscripta en el Registro de Marcas y Señales.

Art.2070.- La transferencia de ganado se acreditará en la forma establecida por la legislación especial.

Art.2071.- La propiedad de toda clase de máquina o vehículo automotor debe inscribirse en el Registro habilitado en la Dirección General de Registros, y su transmisión no podrá hacerse sino por escritura pública, previo certificado de no gravamen del mencionado Registrado.

TITULO IV

DEL BIEN DE FAMILIA

Art.2072.- Podrán beneficiarse con la institución del bien de familia el propietario constituyente, su esposa, los descendientes menores de edad o los hijos adoptivos, hasta la mayoría de edad.

Si el propietario no casado tuviere bajo el mismo techo su familia, pública y notoriamente conocida, podrá también constituir el bien de familia en beneficio de la madre, del hijo o hijos habidos en común, hasta la mayoría de edad de éstos.

Nadie podrá constituir más de una propiedad urbana o rural como bien de familia.

Art.2073.- El inmueble a ser constituido como bien de familia no excederá en su avaluación fiscal del importe de (5.000) cinco mil jornales mínimos legales establecidos para trabajadores de actividades diversas no especificadas de la Capital.

El mayor valor atribuido al inmueble por disposiciones legales que no se basen en mejoras introducidas en el mismo, no harán cesar su calidad de bien de familia. La constitución quedará formalizada y será oponible a terceros desde que el inmueble quede inscripto en tal carácter en el Registro de inmuebles. Para los bienes muebles no se requerirá la formalidad del Registro.

Constituyen también bien de familia el lecho del beneficiario, de su mujer e hijos; los muebles de indispensables uso en el hogar, incluyendo cocinas, heladeras, ventiladores, radios, televisores e instrumentos musicales familiares, máquinas de coser y de lavar, y los instrumentos necesarios para la profesión, arte u oficio que ejerza el dueño de tales bienes. Dichos bienes no serán ejecutables ni embargables, salvo que se reclame el precio de venta.

Art.2074.- El que desee constituir un bien de familia deberá solicitarlo al Juez de Primera Instancia en lo Civil de su domicilio, justificando el dominio y los demás requisitos establecidos por este Código.

Art.2075.- La anotación del inmueble constituido como bien de familia en el Registro de Inmuebles, consistirá en una nota marginal en la inscripción de dicho inmueble, debiendo llevarse por separado un índice especial a este efecto. Cualquier persona podrá solicitar informe al Registro respecto de si un inmueble determinado se encuentra anotado como bien familia.

Art.2076.- El inmueble registrado como bien de familia no podrá ser enajenado ni objeto de embargo y ejecución por deudas del propietario posteriores a la constitución del mismo, salvo en los casos siguientes:

a) cuando se trate de pago de obligaciones contraídas con anterioridad a la constitución del bien de familia;

b) cuando se adeudare impuestos y tasas del inmueble; y

c) cuando se reclame el pago de mejoras introducidas en el inmueble y que aumenten su valor.

Art.2077.- El bien de familia no podrá ser objeto de arrendamiento ni de hipoteca, sino con la conformidad de todas las personas beneficiadas por el mismo o de sus representantes legales, previa autorización judicial, que será otorgada en caso de que el juez lo considere conveniente al interés de la familia.

Art.2078.- El régimen del bien de familia subsistirá después del fallecimiento del constituyente en beneficio del cónyuge sobreviviente y los descendientes, o de los hijos adoptivos, y en su caso, de la madre y sus hijos menores extramatrimoniales.

Art.2079.- Cuando el bien de familia se transmita por causa de muerte del constituyente a sus sucesores, conforme a las disposiciones de este Código, quedará exonerado del impuesto sucesorio.

Art.2080.- Los beneficiarios del bien de familia estarán representados en sus relaciones con terceros en todo lo que al mismo se refiera, por quien lo constituyó en su defecto, por el otro cónyuge, y a falta de éste, por el que nombre la mayoría.

El representante tendrá además la administración de los bienes afectados, con las responsabilidades que la ley establece.

Art.2081.- Cesará la afectación del inmueble como bien de familia en los siguientes casos:

a) por pedido expreso del constituyente. Si el bien de familia fuere ganancial se requerirá el consentimiento del otro cónyuge, o en su caso, de la madre de los hijos extramatrimoniales; si existieren hijos menores, se requerirá la intervención del Ministerio Pupilar;

b) por venta judicial en los casos establecidos en este Código;

c) por la expropiación por causa de utilidad pública o interés social;

d) por reivindicación, cuando se introduzcan en el inmueble mejoras que hagan sobrepasar el valor máximo establecido por este Código;

e) por matrimonio del cónyuge sobreviviente, o disolución de la unión de hecho y matrimonio del hombre con otra mujer; siempre que los hijos hayan llegado a la mayoría de edad; y

f) cuando falleciere el cónyuge supérstite y los hijos hayan llegado a la mayoría de edad.

Art.2082.- Para solicitar el cese de beneficio del bien de familia se procederá del mismo modo que para su constitución. En caso de divorcio, el juez en la sentencia decidirá el destino del bien de familia, atendiendo a la inocencia o culpabilidad de cada cónyuge y a la suerte de los hijos.

En caso de disolución y liquidación de la sociedad conyugal, el inmueble, si fuere ganancial será adjudicado en condominio a ambos cónyuges, debiendo regirse por las normas establecidas para el condominio por este Código, y mantenerse el estado de indivisión a lo menos por cinco años.

TITULO V

DEL CONDOMINIO

CAPITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art.2083.- Hay condominio cuando dos o más personas comparten el dominio de una misma cosa mueble o inmueble por contrato, actos de última voluntad, o disposición de la ley, sin que ninguna de ellas pueda excluir a la otra en el ejercicio del derecho real proporcional inherente a su cuota parte ideal en la cosa, ni de otro modo que el estatuido por el presente Código. No es condominio la comunidad de bienes que no sean cosas.

Art.2084.- Ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de los otros, ejercer sobre la cosa común, ni sobre la menor parte de ella físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. Bastará la oposición de uno de ellos para impedir lo que los demás quieran hacer a este respecto.

Art.2085.- Ninguno de los condóminos puede hacer en la cosa común innovaciones materiales ni cambiar su destino, sin consentimiento de los otros; ni enajenarla, ni constituir servidumbres, ni hipotecas con perjuicio del derecho de los copropietarios. El arrendamiento o alquiler hecho por alguno de ellos es de ningún valor.

Art.2086.- La enajenación, constitución de servidumbre o hipotecas, y el arrendamiento hecho por uno de los condóminos vendrán a ser parcial o íntegramente eficaces, si por el resultado de la división el todo o parte de la cosa común le tocase en su lote.

Art.2087.- Los condóminos no pueden renunciar por tiempo indeterminado al derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente. El testador y el donante pueden imponer igual condición. Los convenios o cláusulas de indivisión producen efecto respecto de los sucesores particulares, si tratándose de inmuebles, estuvieren inscriptos en el Registro.

Art.2088.- Cada copropietario tiene derecho a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa.

Art.2089.- Cada condómino podrá ejercer, sin consentimiento de los otros, los derechos inherentes a su cuota parte ideal en la cosa y en la medida que sea compatible con el derecho igual de los demás. Podrá vender, hipotecar o ceder su cuota parte indivisa sin que los otros puedan impedirlo, y sus acreedores podrán embargarla y hacerla vender antes de la partición. Podrá igualmente enajenar o gravar parte determinada de la cosa, pero la eficacia estará subordinada a que dicha parte le corresponda en la partición.

Art.2090.- Todo condómino puede obligar a sus copartícipes, en proporción a su partes, a abonar los gastos de conservación o reparación de la cosa común, con los intereses sobre las sumas que con ese fin hubiere pagado. Los condóminos requeridos podrán liberarse de la obligación de contribuir, haciendo abandono de su derecho.

Art.2091.- Cualquier comunero tiene derecho a reivindicar su cuota-parte contra los otros condómino, y a hacer valer respecto de terceros los derechos resultantes, la entrega se hará por consignación o secuestro por cuenta de todos los copartícipes, con arreglo a los principios relativos a las obligaciones indivisibles.

Art.2092.- Sólo el condómino que contrajo deudas en pro de la comunidad está obligado a su pago, sin perjuicio de su acción contra los otros para el reembolso de los que hubiere abonado.

Si la deuda hubiere sido contraída conjuntamente por todos los condóminos, sin expresión de cuotas y sin haberse estipulado solidaridad, están obligados al acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno contra los otros para que se le abone lo que haya pagado de más, respecto de la cuota que le corresponda.

Art.2093.- El condómino acreedor por desembolso en concepto de cargas, por gastos conservatorios o de reparación, tendrá derecho a exigir el pago preferente de ellas, al ser dividida la comunidad. Esta facultad podrá hacerse valer, aun contra los sucesores a título singular, siempre que se hubiere inscripto una medida cautelar relativa a la deuda. Si para obtener el pago fuere necesario vender la cosa, se procederá como en el caso de poner fin a la indivisión.

Art.2094.- El artículo anterior se aplicará cuando uno de los condóminos adeude a otro un crédito originado por la indivisión, y quedará afectada la parte del deudor al cumplimiento de la obligación. Si éste resultare insolvente, la deuda se dividirá entre los demás en proporción a sus cuotas.

Art.2095.- Es válido el gravamen de un bien indiviso en favor de alguno de los condóminos.

Art.2096.- Las reglas relativas a la división en las sucesiones, a la manera de hacerla y a los efectos que produce, se aplican a la división de cosas particulares.

Producen los efectos de la partición, la licitación y todos los actos a título oneroso por los cuales uno de los condóminos adquiere el dominio exclusivo de la cosa común.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LA COSA COMUN

Art.2097.- Siendo imposible, por la calidad de la cosa o por la oposición de algunos de los condóminos, el uso o goce o la posesión común, resolverá la mayoría si se la da en locación o se la administra por cuenta común, y fijará las condiciones, y nombrará o revocará administradores.

Si se resolviese la locación, será preferido a un tercero como locatario, el condómino que ofreciere las mismas ventajas, y entre condóminos con iguales ofertas, decidirá la suerte.

Art.2098.- Las resoluciones sobre administración se adoptarán con citación de todos los copropietarios, por mayoría absoluta de votos computados según el valor de la partes indivisas, aunque dicha mayoría correspondiese a uno solo de los condóminos.

Si hubiere empate, decidirá la suerte. Cualquier dificultad sobre asuntos administrativos, será sumariamente decidida por el juez, a solicitud de cualquier condómino y con audiencia de los demás.

En caso de duda, se presume iguales las partes. Los frutos se dividirán proporcionalmente a los valores de ellas.

Art.2099.- La administración del condómino que haya sido nombrado por la mayoría, será juzgada según las reglas del mandato.

Si lo hiciere sin mandato, será considerado gestor de negocios.

CAPITULO III

DE LA INDIVISION FORZOSA

Art.2100.- Habrá indivisión forzosa, cuando el condominio, sea sobre cosas afectadas como indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios. Ninguno de los condóminos podrá pedir la división sin el acuerdo unánime de los demás, o mientras uno solo de ellos tenga interés en la indivisión.

Los derechos que en tales casos corresponden a los condóminos, no son a títulos de servidumbre, sino a título de condominio.

Los copropietarios no pueden usar de la cosa común sino para las necesidades de las heredades en el interés de las cuales la cosa ha sido dejada indivisa.

Art.2101.- Cada uno de los condóminos puede usar de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes como de cosa propia, bajo la condición de no hacerla servir a otros usos que aquéllos a que está destinada, y de no estorbar el derecho igual de los otros condóminos.

El destino de la cosa común se determina, no habiendo convención, por su naturaleza misma y por el uso al cual ha sido afectada.

Art.2102.- Habrá también indivisión forzosa, cuando la ley prohibiere la división de una cosa común, o cuando la prohibiere una estipulación válida y temporal de los condóminos, o el acto de última voluntad también temporal que no exceda, en uno y otro caso, el término de cinco años, o cuando la división fuere nociva por cualquier motivo, en cuyo caso debe ser demoradas cuando sea necesario para que no haya perjuicio a los condóminos.

Art.2103.- El condominio de los muros, fosos y cercas que sirven de separación entre dos heredades, es de indivisión forzosa.

Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa, en el límite separativo de las dos heredades.

Art.2104.- Se presumen medianeros, mientras no se pruebe lo contrario por instrumentos públicos o privados, o por signos materiales:

a) los muros divisorios entre edificios contiguos hasta el punto común de elevación;

b) las paredes divisorias de patios, jardines, quintas u otros espacios abiertos; y

c) los vallados, cercas, setos vivos, zanjas y acequias que dividen los predios rústicos, a no ser que una sola de las heredades se halle cerrada. Subsiste la presunción si ninguna de las dos quedase cerrada.

Se considera signo contrario a la medianería de la zanjas y acequias, el hecho de estar la tierra extraída para abrirlas o para su limpieza en una sola heredad, en cuyo caso se presumen del dueño de ésta.

Art.2105.- La presunción de medianería no existe cuando el muro o división se asienta exclusivamente en el terreno de una de las heredades, y no sobre una y otra de las contiguas.

Art.2106.- En el conflicto entre un título que establezca la medianería y los signos de no haberla, el título es superior a los signos.

Art.2107.- Los condóminos de una pared u otra divisoria medianera, están obligados en la proporción de sus derechos a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro.

Cada uno de los condóminos de una pared puede liberarse de contribuir a los gastos de conservación de la misma, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenece, o que la reparación o construcción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.

Art.2108.- La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tiene efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared y del terreno en que se eleva.

El que hubiese hecho el abandono de la medianería, para liberarse de contribuir a las reparaciones o construcciones de una pared, conserva siempre el derecho de readquirirla, conforme se dispone en este Código.

Art.2109.- El abandono se entenderá sometido a la condición resolutoria de que la pared será reparada o reconstruída por el propietario adquirente, cuando sea necesario.

Art.2110.- El que en las poblaciones edifica primero en un terreno no deslindado del vecino por paredes, puede asentar la mitad de la que construya sobre el terreno del vecino con tal que la pared sea de piedra o ladrillo hasta la altura de dos metros, y su espesor no exceda de cuarenta y cinco centímetros.

Art.2111.- Todo propietario puede obligar a su vecino a la construcción y reparación de paredes del material y espesor expresados en el artículo anterior, que separen las heredades contiguas. En defecto de reglamentos municipales que determinen la altura, ésta será de dos metros.

El vecino requerido no puede liberarse de esa obligación por el abandono del terreno o de la pared de cerramiento ya existente.

Art.2112.- El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y a su costa, un muro o pared de encerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que se hubiere asentado, sino en el caso que el vecino quiera servirse de la pared divisoria.

Art.2113.- La medianería da derecho a cada uno de los condóminos a servirse de la pared o muro medianero para todos los usos a que ella está destinada según su naturaleza, con tal de que no se causen deterioros en la pared o comprometa su solidez y no estorbe el ejercicio de iguales derechos del vecino.

Puede arrimar todo clase de construcciones a la pared medianera, poner tirantes en todo su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene para hacerlos retirar hasta la mitad de la pared en el caso que él también quiera poner en ella tirantes, o hacer el caño de una chimenea.

Art.2114.- Cada uno de los condóminos puede alzar a su costa la pared medianera, sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella, pero será de su cargo el aumento de los gastos de conservación, si fuese originado por esa causa.

Cuando la pared no pudiese soportar el aumento de la altura, el condómino que quisiere elevarla la reconstruirá a su costa exclusiva y tomará de su terreno el excedente del espesor. Indemnizará, en los dos casos al vecino, del perjuicio que la obra le haya causado, con excepción de los que provengan de molestias que no le hayan impedido o disminuido notablemente el uso de su heredad, siempre que se hubiere empleado la debida diligencia para evitarlos.

Art.2115.- En el caso del artículo anterior, el nuevo muro, aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo, si la pared llega a ser demolida.

Art.2116.- El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la parte alzada, reembolsando la mitad de aquéllos y la del terreno excedente en el que se hubiese aumentado su espesor.

Art.2117.- El propietario cuya finca linda con un muro no medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería con toda su extensión, o sólo hasta la altura que en la pared divisoria tenga la finca de su propiedad, reembolsando la mitad del valor de la pared o de la porción de que adquiera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre el que se ha asentado. Si únicamente quisiere adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor del muro con sus cimientos.

Art.2118.- La adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianería. No puede prevalerse de éstos, para estorbar las servidumbres con que su heredad está gravada.

Art.2119.- En los predios rústicos los cerramientos medianeros deben hacerse a comunidad de gastos, si las dos heredades está sin cerca alguna, el dueño de ella no está obligado a contribuir para las paredes, fosos y cercas divisorias.

Art.2120.- Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre paredes o muros medianeros, en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí, tiene lugar, en lo que fuere aplicable, respecto de zanjas, cercas o de otras separaciones de los terrenos en las mismas circunstancias.

Art.2121.- Los árboles existentes en cercas o zanjas medianeras, se presume que son también medianeros, y cada uno de los condóminos podrá exigir que sean arrancados si le causaren perjuicios. Y si cayesen por algún accidente, no podrán ser replantados sin consentimiento del otro vecino. Lo mismo se observará respecto de los árboles comunes por estar su tronco en el extremo de los terrenos de diversos dueños.

Art.2122.- Estas disposiciones no se aplicarán a los bienes que pertenezcan al dominio público del Estado o de los Municipios. Se observarán respecto de ellos las normas administrativas.

Art.2123.- La adquisición de la medianería queda subordinada a su inscripción en el Registro de Inmuebles y al pago de su valor, si constare la deuda en la inscripción. También deben inscribirse el abandono y la renuncia de la medianería, para que produzcan sus efectos legales.

CAPITULO IV

DEL CONDOMINIO POR CONFUSIÓN DE LIMITES

Art.2124.- El propietario de terrenos cuyos límites estuvieren confundidos con los del fundo colindante, repútase condómino con el dueño de éste, y tiene derecho para pedir que los límites confusos se investiguen y demarquen.

Art.2125.- La acción de deslinde tiene por antecedente indispensable la contigüidad y confusión de dos predios rústicos. Ella no se da para dividir los predios urbanos.

Art.2126.- Esta acción compete únicamente a los que tengan derechos reales sobre el terreno, contra el propietario del fundo contiguo.

Art.2127.- Puede dirigirse contra el Estado respecto de los terrenos del dominio privado. El deslinde de los fundos del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.

TITULO VI

DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

CAPITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art.2128.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente, o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de este Código.

Art.2129.- Cada departamento será individualizado por una designación numérica inscripta en el Registro de Inmuebles, a los efectos de su identificación.

Art.2130.- Cada propietario será titular del dominio exclusivo de su piso o departamento, o copropietario de las cosas de uso común y de aquéllas necesarias para su seguridad.

Se consideran comunes:

a) el terreno sobre el cual se levanta el edificio, los cimientos, muros, maestros, techos, patios, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras y puertas de entrada;

b) las instalaciones de servicios centrales, como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos, incineradores de residuos y central telefónica;

c) las dependencias del portero y de la administración; y

d) los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos.

La presente enumeración no es limitativa, debiendo en cada caso determinarse el carácter común por convención de partes.

Art.2131.- El derecho de cada propietario sobre las cosas comunes será proporcional al valor de su piso o departamento, el que será determinado por acuerdo de partes, o en su defecto, por el valor oficial fijado por la Dirección de Impuesto Inmobiliario a los efectos del pago del impuesto correspondiente.

El condómino no puede renunciar al derecho sobre las cosas comunes, ni eximirse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de dichas cosas.

Art.2132.- Las partes comunes del edificio estarán sujetas a indivisión forzosa, a tenor de lo dispuesto en este Código, a menos que la división pueda hacerse por acuerdo unánime de los condóminos, sin que resulte más incómodo el uso de la cosa a cada uno de ellos.

Art.2133.- Además serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acordare por la totalidad de los condóminos, aquéllos destinados al servicio de cierto número de departamentos, con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, y servicios sanitarios comunes a los departamentos de un mismo piso.

Art.2134.- Cada propietario tiene el derecho de usar los bienes comunes conforme a su destino, sin menoscabar el derecho de los demás.

Art.2135.- Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento.

En la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de un piso o departamento se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Art.2136.- Cada propietario podrá enajenar el piso o el departamento que le pertenece y constituir sobre el mismo derechos reales o personales, sin necesidad de requerir el consentimiento de los demás.

En la transferencia, gravamen o embargo de un piso o departamento, se entenderán comprendidos los derechos al uso y goce de los bienes comunes.

Art.2137.- La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

No podrán hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprendiere el edificio y no mediare la conformidad de todos ellos.

Art.2138.- Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación del piso o departamento que le pertenece.

Art.2139.- Queda prohibido a cada propietario, inquilino u ocupante de los pisos o departamentos, de acuerdo con las disposiciones administrativas pertinentes:

a) hacer modificaciones que puedan poner en peligro la seguridad del edificio y de los servicios comunes;

b) cambiar o modificar la estructura arquitectónica externa;

c) destinarlos a usos contrarios a la moral y buenas costumbres y a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropietario y administración;

d) perturbar la tranquilidad de los ocupantes y vecinos con ruidos molestos y depositar mercaderías peligrosas para el edificio; y

e) elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros pisos o departamentos.

Art.2140.- Los propietarios están obligados al pago de las primas de seguro del edificio común.

Los gastos necesarios para la conservación y el goce de las partes comunes del edificio, para la prestación de los servicios en interés común, así como las innovaciones acordadas por la mayoría serán soportados por los condóminos en medida proporcional al valor de la propiedad de cada uno, salvo pacto en contrario.

Si se tratare de cosas destinadas a servir a los condóminos en medida distinta, los gastos se repartirán en proporción al uso de cada uno pueda hacer de ellas.

Cuando un edificio tenga varias escaleras, patios, terrazas, obras o mecanismos destinados a servir una parte de la totalidad del edificio, los gastos relativos a su mantenimiento, corresponderán al grupo de condóminos que obtienen utilidad de tales cosas.

Art.2141.- Cuando una innovación importe un gasto muy gravoso o tenga carácter suntuario con respecto a las condiciones particulares e importancia del edificio, y consista en obras o mecanismos susceptibles de utilización separada, los condóminos que no quisieren obtener beneficios de ellas, quedarán eximidos de toda contribución en los gastos.

Si la utilización separada no fuere posible, la innovación no podrá ser autorizada, salvo que la mayoría de los condóminos que la han acordado o aceptado, asuma íntegramente la obligación de pagar su costo.

En el caso previsto por el primer apartado, los condóminos, sus herederos o causahabientes, podrán, sin embargo, en cualquier tiempo, participar en los beneficios de la innovación, contribuyendo a los gastos de ejecución y mantenimiento de la obra.

Art.2142.- Cuando el uso de las terrazas o parte de ellas, no es común a todos los condóminos, quienes tuvieren el uso exclusivo estarán obligados a contribuir por un tercio en los gastos de reparación o reconstrucción de aquéllas. Los otros dos tercios serán a cargo de todos los condóminos del edificio o de la parte de éste a cuya terraza sirve, en proporción al valor del piso o de la porción del piso de cada uno.

Art.2143.- El propietario del último piso del edificio, sin perjuicio de lo que establezcan los reglamentos administrativos, puede elevar nuevos pisos o nuevas construcciones, con el consentimiento unánime de los demás condóminos, salvo lo estipulado en el título. La misma disposición regirá para el que sea dueño exclusivo de la terraza.

Los condóminos puede oponerse a la mayor elevación, en los casos siguientes:

a) si ella afectare la condiciones estéticas del edificio; y

b) cuando disminuyere notablemente el aire o la luz de los pisos inferiores.

Se prohíbe al propietario de la planta baja hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio, tales como excavaciones o sótanos.

Art.2144.- El propietario que llevare a cabo la mayor elevación en el caso del artículo anterior, abonará a los demás condóminos una indemnización igual al valor actual del área a ocuparse con la construcción, dividido por el número de pisos, comprendido el que va a edificarse, con detracción del importe de la cuota correspondiente a él. Estará obligado también a reconstruir la terraza de la que todos o parte de los condóminos tenían el derecho de usar.

Art.2145.- Los impuestos y tasas municipales se cobrarán a cada propietario independientemente, debiendo efectuarse las evaluaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS EDIFICIOS

Art.2146.- A los efectos de la construcción de la propiedad por pisos o departamentos, toda persona o grupo de personas, deberá instituir un reglamento de copropiedad y administración, formalizado por escritura pública, que será inscripta en el Registro de Inmuebles, así como toda modificación que del mismo se hiciere. Para su reforma, será necesario el voto de dos tercios de los propietarios que representen por lo menos la mitad del valor del edificio.

Art.2147.- El reglamento deberá disponer obligatoriamente sobre los siguientes puntos:

a) la forma de nombramiento de un representante de los propietarios, que podrá ser uno de ellos o un extraño, y tendrá facultades de administrar los bienes de uso común y recaudar los fondos para tal fin;

b) determinación de las bases para la remuneración del representante, duración de sus funciones, forma de su remoción, facultades para actuar ante organismos administrativos y judiciales, y designación de sustituto;

c) proporción y bases para la contribución de los propietarios destinada al pago de los gastos comunes;

d) designación y despido del personal de servicio;

e) el procedimiento de convocatoria de la asamblea de propietarios, forma de elegir un presidente, quórum para sesionar y mayoría especial para adoptar otras resoluciones;

f) ubicación y enumeración de los pisos, de los departamentos y de las cosas comunes, así como el uso de los mismos;

g) determinación del valor que se atribuye a cada piso o departamento con inclusión de sus partes accesorias; y

h) cualesquiera otras facultades otorgadas al representante de los propietarios.

Art.2148.- Formalizado el reglamento de copropiedad y administración, de acuerdo con lo establecido en este Código, tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título. La inscripción del reglamento podrá practicarse, aun cuando no esté construido el edificio.

Las mismas reglas serán aplicadas para modificar dicho reglamento o dejarlo sin efecto.

Art.2149.- En caso de silencio y obscuridad de las disposiciones del reglamento de copropiedad, las relaciones jurídicas entre los propietarios se regirán por las normas de este Código.

Art.2150.- Si la asamblea de propietarios no proveyere al nombramiento del administrador, éste será nombrado por el Juez de lo Civil, a petición de uno o varios propietarios.

El administrador judicial durará un año en el cargo, y podrá ser removido por la asamblea de propietarios en cualquier momento, por causa justificada y decisión de la mayoría. Podrá igualmente ser removido por decisión judicial, en juicio breve y sumario, a instancia de uno de los propietarios, por haber dejado transcurrir un año sin rendir cuenta de su gestión, o si existen fundadas sospechas de haber el mismo incurrido en graves irregularidades. La remoción del administrador llevará implícita la revocación de sus poderes, de la que se tomará razón en el Registro Público respectivo.

Art.2151.- El administrador debe ejecutar las decisiones de la asamblea de propietarios y velar por el cumplimiento del reglamento. Le corresponde cobrar las contribuciones y pagar los gastos comunes y llevar a cabo los actos de conservación de las partes comunes del edificio.

Debe rendir anualmente cuenta documentada de su gestión y realizar todas las gestiones inherentes a la administración.

Art.2152.- Las medidas tomadas por el administrador en los límites de sus atribuciones serán obligatorias para los propietarios. Contra ellas se admite recurso ante la asamblea, sin perjuicio del que pueda interponerse ante la autoridad judicial en los casos y dentro del plazo establecido por ese Código.

Art.2153.- El propietario que ha hecho gastos para las cosas comunes, sin autorización del administrador o de la asamblea, no tiene derecho al reembolso, salvo que se trate de gastos urgentes.

Art.2154.- Además de lo establecido en los artículos anteriores, la asamblea de los propietarios provee:

a) la confirmación del administrador, en su caso y su retribución;

b) la aprobación del presupuesto de gastos necesarios durante el año y su distribución entre los propietarios;

c) la aprobación de la rendición anual de cuentas del administrador y el empleo del remanente de la gestión; y

d) las obras de mantenimiento extraordinario del edificio.

Art.2155.- La asamblea queda regularmente constituida con la presencia de propietarios que representen los dos tercios del valor del edificio entero y esta misma proporción de los partícipes en el condominio.

Son válidas las resoluciones aprobadas por el número de votos que representen la mayoría de los asambleístas y al menos la mitad del valor del edificio.

Si la asamblea no puede deliberar por falta de número, se reunirá, en segunda convocatoria, dentro de los diez días contados desde la primera.

La resolución será válida si es aprobada por un número de votos que represente el tercio de los propietarios y al menos un tercio del valor del edificio.

Art.2156.- Se requiere también la mayoría de votos de los asambleístas que representen la menos la mitad del valor del edificio para las resoluciones que conciernen al otorgamiento y revocación de los poderes del administrador, o para estar en juicio como actor o demandado, cuando excedan de sus atribuciones, asimismo como para las decisiones relativas a reparaciones extraordinarias de notable importancia.

Las resoluciones que tienen por objeto de disponer las innovaciones que tiendan al mejoramiento o al uso más cómodo o al mayor rendimiento de las cosas comunes, deben ser aprobadas siempre con un número de votos que representen la mayoría de propietarios y los dos tercios del valor del edificio. La asamblea no puede deliberar si no consta que todos los propietarios han sido invitados a la reunión.

Las deliberaciones de la asamblea se harán contar en un libro de actas llevado por el administrador y que suscribirán con él dos asambleístas designados por la asamblea.

Art.2157.- Las resoluciones tomadas por la asamblea a tenor de los artículos anteriores son obligatorias para todos los propietarios. Contra las resoluciones contrarias a la ley o al reglamento, todo propietarios disidente puede interponer recurso ante el juez; pero el recurso no suspenderá su ejecución, salvo que la suspensión sea ordenada por el juez.

El recurso debe interponerse bajo pena de decaimiento, dentro de los treinta días corridos de la fecha de la resolución, en cuanto a los disidentes, y desde la fecha de la comunicación, con respecto a los ausentes.

Art.2158.- El administrador nombrado por los propietarios está obligado a asegurar el edificio contra incendio u otras causas fortuitas que puedan destruirlo en todo o parte.

Cada propietario cargará con la cuota proporcional que le corresponda en el pago de las primas.

Art.2159.- El Registro de Inmuebles habilitará libros especiales para la Sección que denominará "Registro por piso o departamento" y en los que se tomará razón de los títulos de dominio de las fracciones de tierras destinadas al asiento de edificios divididos en pisos o departamentos, y que se conocerán con el nombre de finca matriz.

En libros filiales, correlacionados con el del registro de las fincas matrices, se tomarán razón de las escrituras de dominio de los diversos pisos o departamentos de cada edificio.

Art.2160.- La totalidad de los propietarios de un edificio de pisos o departamentos, o el propietario único de él, podrá solicitar del Registro de Inmuebles, la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que aquéllas se encuentren libres de gravámenes.

Art.2161.- Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte que represente las dos terceras partes de su valor, cada uno de los propietarios podrá pedir la venta del terreno y de los materiales, salvo que otra solución se hubiese convenido.

En caso de destrucción de una parte menor, la asamblea de propietarios resolverá, por tres cuartas partes del valor del edificio, si ha de procederse o no a la reconstrucción, y cada uno está obligado a contribuir en proporción a sus derechos sobre aquél.

Si uno o más propietarios se negare a participar en la reconstrucción estará obligado a ceder sus derechos preferentemente a los demás propietarios o a alguno de ellos, según su evaluación judicial.

Art.2162.- Salvo lo dispuesto por leyes especiales, en caso de estado ruinoso del edificio, admitido por la mayoría de los propietarios que represente la mitad del valor del mismo, se resolverá por la misma mayoría si debe procederse a la reconstrucción o a la demolición y venta del terreno y de los materiales.

Si se resolviere la reconstrucción del edificio, la minoría de propietarios no podrá ser obligada a contribuir para el efecto, debiendo la mayoría tener preferencia para adquirir las partes de la minoría, según avaluación judicial.

TITULO VII

DE LA PROPIEDAD RESOLUBLE

Art.2163.- Resuelto el dominio por el cumplimiento de la condición o por el vencimiento del plazo estipulado por las partes, se entienden también resueltos los derechos reales que se hayan constituido. El propietario en cuyo beneficio tiene lugar la resolución, puede reivindicar el inmueble del poder de quien lo posea, libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que hubiese sido gravado, pero estará obligado a respetar los arrendamientos que se hubieren hecho.

Art.2164.- Si el dominio se resuelvo por otra causa sobreviniente, el que lo hubiese adquirido por causa anterior a la resolución será considerado propietarios perfecto, quedando a la persona a cuyo beneficio se operó la resolución, el derecho de accionar contra aquél cuyo dominio se resolvió para obtener la indemnización que corresponda.

TITULO VIII

DE LA PROPIEDAD LITERARIA, CIENTIFICA Y ARTISTICA

Art.2165.- Las creaciones científicas, literarias y artísticas gozan de la protección que este Código les confiere. El autor es propietario de su obra durante su vida y su derecho subsiste por cincuenta años contados desde su muerte, a favor de sus sucesores a título universal o singular, o en su defecto, de quienes por actos entre vivos o de última voluntad, hayan recibido el encargo de publicar la obra.

Art.2166.- A los efectos del artículo anterior, repútase autor de la obra literaria, científica o artística, al que la crea, o a sus causahabientes a título universal o particular, sea que la publique bajo su nombre o seudónimo.

La edición de una obra anónima o seudónima crea la presunción de que el editor es el titular de los derechos resultantes de su legítima publicación, salvo la prueba contraria producida por el creador de la obra, dentro de tres años de su publicación.

Las obras de los funcionarios públicos, o de los de una empresa privada, que sean fruto del trabajo inherente a sus funciones, pertenecen al Estado o al empleador, salvo las obras creadas por los profesores de institutos de enseñanza, aunque se trate de lecciones destinadas a sus alumnos.

Art.2167.- El derecho de propiedad literaria, científica o artística protegido por este Código, no es renunciable ni puede cederse ni venderse; pero el valor económico o explotación comercial de la obra podrá transmitirse,total o parcialmente por actos entre vivos o de última voluntad.

Esta regla se aplica igualmente a las colaboraciones firmadas de las compilaciones u obras colectivas, aunque sea otro quien al publicarlas, las presente coordinadas bajo una dirección única. En este caso, el editor o el director de la compilación tiene el derecho exclusivo de reproducirla y venderla, y cada colaborador podrá reproducir separadamente su trabajo, a condición de indicar la obra o la compilación de que procede.

Art.2168.- El Estado, por sus órganos destinados a investigaciones científicas y a la difusión de la cultura, así como las fundaciones y asociaciones con fines de bien común, gozan de derechos patrimoniales sobre las obras de la inteligencia o el ingenio que, con aquellos fines, compilaren y publicaren a sus expensas, con reserva del derecho de autor de los que hayan colaborado en ellas.

Art.2169.- Los derechos patrimoniales que ejercieren el Estado y los demás entes mencionados en el artículo anterior, durarán veinte y cinco años computados desde su primera publicación.

Art.2170.- Corresponde, dentro de los límites establecidos por este Código, a los artistas, actores o intérpretes de obras artísticas o literarias, aunque ellas hayan pasado al dominio público, una compensación equitativa por su interpretación, por parte de quienes las difunden o transmitan por cualquier medio idóneo para la reproducción sonora o visual. Esta retribución se deberá independientemente de la que corresponda por la recitación, representación o ejecución.

Los artistas o intérpretes tienen derecho a oponerse a la difusión, transmisión, o reproducción que pueda dañar a su honor o reputación.

Art.2171.- El traductor de obras que no pertenecen al dominio privado, sólo tiene propiedad sobre su versión, y no podrá oponerse a que otros la traduzcan. Su derecho durará veinte y cinco años.

Si el traductor reclamare contra una nueva traducción, alegando ser ésta una reproducción de la primera, y no un nuevo trabajo hecho sobre el original, decidirá la autoridad judicial competente.

Art.2172.- Si la obra traducida fuere del dominio privado, su traducción deberá hacerse conforme a las limitaciones que el autor hubiere establecido respecto del idioma en que su obra podrá verterse, y a las estipulaciones del contrato celebrado con el traductor sobre la participación de ambos en sus respectivos derechos de autor, por cada edición de la obra traducida. El traductor gozará en este caso del derecho de propiedad respecto de su traducción, sin perjuicio de los derechos del autor sobre su obra.

Art.2173.- La propiedad intelectual de las cartas pertenecen a quien la suscribe, sea que las haya escrito personalmente o las haya dictado, y solo él gozará del derecho de publicarlas. Por su muerte le suceden en este derecho sus herederos legítimos o testamentarios.

Art.2174.- Para que el poseedor de manuscritos de obras póstumas inéditas pueda invocar el dominio de ellos y ejercer todos los derechos garantizados por este Código a la propiedad literaria, científica o artística, debe justificar haberlos adquirido del autor o de sus herederos.

Art.2175.- El autor de un película cinematográfica gozará de la protección de este Código, sin perjuicio de los derechos del autor de la obra adaptada o reproducida.

El que obtuviere la imagen fotográfica original de un panorama, paisaje o vista, gozará también en su calidad de propietario de ella, de todos los derechos conferidos por este Código a la producción artística.

Art.2176.- Cuando una obra sea creación de dos o más autores, sin que pueda determinarse la parte realizada por cada uno de ellos, todos gozarán de derechos iguales sobre la obra, salvo pacto en contrario.

La publicación de la obra se hará de común acuerdo. En caso de divergencia, resolverá el juez. Fallecido uno de los colaboradores sin dejar sucesores, sus derechos acrecerán a los sobrevivientes.

Art.2177.- La letra y la música se consideran creaciones distintas en las obras artísticas.

El autor de un libreto o composición escrita puesta en música, será dueño exclusivo de imprimir o hacer imprimir y vender ejemplares de su obra literaria, separadamente de la música, y autorizar o prohibir la ejecución o representación pública de su libreto; y de igual derecho gozará el compositor de la obra musical.

Art.2178.- Los discursos, las disertaciones y conferencias o lecciones orales, no podrán ser publicados sin el consentimiento del que las pronunció.

Art.2179.- Los escritos forenses sólo podrán publicarse con el consentimiento de las personas en cuyo interés o servicio se produjeron.

Los discursos pronunciados en el Parlamento, Consejo de Estado, o en reuniones oficiales, pertenecen al dominio público. Si un particular quiere publicar una colección especial de un orador, no podrá hacerlo sin la autorización del autor.

Las sentencias judiciales puede ser libremente reproducidas, siempre que su publicación no perjudique al buen nombre de los litigantes o encausados.

Art.2180.- No se considera lesivo de los derechos de autor:

a) la reproducción de pasajes o trozos de obras ya publicadas, y la inserción, aun íntegra, de pequeñas composiciones ajenas en el cuerpo de una obra mayor, siempre que se indique el origen y nombre de los autores;

b) la reproducción en la prensa de noticias y artículos sin carácter literario o científico, publicados en otros diarios o periódicos, mencionándose los nombres de sus autores y de los periódicos de donde fueron transcriptos;

c) la mención en libros, diarios o revistas, de trozos de cualquier obra con fines de crítica o polémica;

d) la copia a mano de cualquier obra, con tal de no ser destinada a la venta; y

e) la reproducción, en el cuerpo de un escrito, de dibujos artísticos ajenos, siempre que el escrito sea lo principal, y las figuras sirvan sólo para explicar el texto, y se indique el nombre del autor de la obra de arte.

Art.2181.- Hay falsificación cuando falta el consentimiento del autor:

a) para publicar, traducir, reproducir, representar, ejecutar o imprimir en discos, cintas u otros medios idóneos, sus obras o parte de ellas;

b) para omitir el nombre del autor o del traductor;

c) para cambiar el título de la obra y suprimir o variar cualquier parte de ella;

d) para publicar mayor número de ejemplares que el convenido;

e) para publicar y ejecutar una pieza de música formada de extractos de otras;

f) para hacer arreglos de una composición musical;

g) para adaptar trucos escénicos originales en obras protegidas con arreglo de las disposiciones de este Código; y

h) para representar partes aisladas, escenas o canciones ya registradas.

Art.2182.- El autor o propietario, cuya obra hubiese sido falsificada, podrá requerir el embargo de los ejemplares reproducidos, y demandar del autor de la falsificación por los daños y perjuicios, hasta que la edición falsificada quede agotada, sin perjuicio de la acción penal.

Art.2183.- El autor tiene el derecho exclusivo de publicar su obra y de utilizarla económicamente en cualquier forma y modo, dentro de los límites y para los efectos fijados por este Código.

El autor, aun después de la cesión de estos derechos, puede reivindicar la paternidad de la obra y oponerse a cualquier deformación, mutilación u otra modificación de dicha obra, que cause perjuicio a su honor o reputación.

Los derechos de utilización económica son transferibles. La transferencia por actos entre vivos debe ser probada por escrito.

Art.2184.- En el Registro de Derechos Intelectuales, se tomará razón de las obras literarias, científicas o artísticas, publicadas en la República, como condición a que este Código subordina la protección de los derechos de autor respecto de terceros.

A este efecto deberá el autor o el editor, en su caso, depositar dos ejemplares de la obra. El mismo requisito regirá para las obras impresas en el extranjero que tuvieren editor en la República.

Para las pinturas, obras arquitectónicas, esculturas y demás obras de arte, consistirá el depósito en un croquis o fotografía del original, con las indicaciones suplementarias que permitan identificarlas.

Para las películas cinematográficas, el depósito consistirá en una relación del argumento, diálogos, fotografías y algunas de sus principales escenas.

Art.2185.- Al que se presente a inscribir una obra con los ejemplares respectivos, se le otorgará un recibo con los datos, fechas y circunstancias que sirvan para identificar la obras, haciendo costar en él la inscripción. Los certificados de registro así otorgados hacen presumir la propiedad de la obra, salvo prueba en contrario.

Art.2186.- El Registro publicará por cinco días en un diario de la Capital el pedido de inscripción de la obra, con indicación de su autor, título, pie de imprenta y demás datos que la individualicen. Transcurrido un mes desde la última publicación y no habiendo reclamación alguna, el Jefe del Registro otorgará al interesado la constancia definitiva de inscripción, con el número de orden que le corresponda.

Art.2187.- Si hubiere alguna reclamación dentro del plazo indicado, deberá ésta formularse y fundarse por escrito.

Se correrá traslado de ella por cinco días al interesado. El Jefe resolverá dentro de los diez días. Contra la resolución que se dicte podrá interponerse la acción judicial que corresponda.

TITULO IX

DE LOS DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS

CAPITULO I

DE LAS SERVIDUMBRES PREDIALES

SECCION I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art.2188.- En virtud del derecho real de servidumbre se puede ejercer ciertos actos de disposición o de uso sobre un inmueble ajeno, o impedir que el propietario ejerza algunas de las facultades inherentes al dominio.

En caso de duda, respecto de la existencia, extensión, o modo de ejercicio de la servidumbre, se estará a favor de la libertad del inmueble gravado.

Art.2189.- La utilidad puede consistir también en la mayor comodidad o recreo del poseedor del fundo dominante, o ser inherente al destino industrial del fundo.

Puede constituirse una servidumbre para asegurar a un fundo un beneficio futuro, a favor o a cargo de un edificio por construirse o de un fundo por adquirirse, pero en este caso la servidumbre solo tiene efecto desde que el edificio esté construido o el fundo adquirido.

Art.2190.- El propietario del predio sirviente no está obligado a realizar ningún acto para hacer posible el ejercicio de la servidumbre por el titular de ella, salvo que la ley o el título disponga otra cosa. Tal acto valdrá como simple obligación para el deudor y sus herederos, sin afectar a las heredades ni pasar con ellas a los poseedores de los inmuebles.

Art.2191.- Las servidumbres prediales puede ser constituidas coactiva o voluntariamente. Por título, si fuesen continuas y aparentes, o discontinuas de cualquier clase. Las aparentes y continuas pueden también ser constituidas por usucapión.

Art.2192.- Sólo podrán constituir servidumbres prediales los propietarios de los fundos que hayan de ser beneficiados o gravados con ellas. Si quien aparezca inscripto en el Registro como dueño, la estableciere a favor de ese predio, la servidumbre subsistirá respecto del verdadero titular, sin necesidad de declaración alguna.

Las constituidas a favor del fundo por el usufructuario, o usuario expresando que estipulan para el dueño, sólo producirán efecto desde que se inscriba en el Registro de la ratificación de éste. A falta de tal extremo, valdrá personalmente para quienes la estipularon, siempre que mediare inscripción. Los mismo resultará del convenio que limitare sus consecuencias a las partes.

Art.2193.- Las servidumbres no perjudicarán los derechos reales ya inscriptos. Los acreedores hipotecarios podrán pedir en este caso, que la finca se venda como si el gravamen no hubiera existido.

Si en igual rango concurrieren sobre el mismo fundo, una servidumbre predial con otra semejante, o con un derecho de uso, y por su naturaleza no fuere posible ejercer aquellas conjuntamente, o sólo pudieren serlo de un modo incompleto, los interesados podrá pedir al juez una reglamentación equitativa que consulte el ejercicio de los diversos derechos.

Art.2194.- Cuando el dueño de dos heredades, entre las cuales exista un signo aparente de servidumbre, dispusiere de una de ellas sin que el contrato contenga cláusula alguna relativa al gravamen, éste continuará en favor o a cargo del fundo enajenado, pero sólo producirá efecto después de su inscripción.

Cada uno de los propietarios podrá exigirla judicialmente, consignando las determinaciones del caso, y gozará también de las acciones posesorias.

Art.2195.- La extensión de las servidumbres establecidas por voluntad del propietario, se determinará conforme al título de su origen, y en su defecto, por los principios siguientes:

a) las activas o pasivas, serán ejercidas dentro de los límites que los inmuebles tuvieren el día de su constitución, con lo acrecido por accesión natural; y

b) las constituidas para un uso determinado no podrán ampliarse para otros usos, y si lo fueren por prescripción, se limitarán al que tuvo el adquirente.

Art.2196.- Corresponde a los titulares de una servidumbre:

a) el derecho de ejercer las servidumbres accesorias indispensables para el uso de la principal, pero la concesión de una servidumbre no comportará la de otras para hacer más cómodo su goce;

b) la facultad de hacer en el predio sirviente, todos los trabajos necesarios para el ejercicio y la conservación de la servidumbre, cargando con los gastos, aun en el caso de que la reparación se hiciere indispensable por vicio propio del fundo;

c) el derecho de gozar de la servidumbre en al extensión compatible con la naturaleza del inmueble dominante, aunque las necesidades de éste se hubieren acrecentado desde la época en que se constituyó el gravamen. Pero si tal consecuencia proviniere de cambios en el destino o en la condición del inmueble, que agravasen de un modo anormal la carga del predio sirviente, el juez podrá limitar el uso, y si ello fuere imposible, declarar extinguida la servidumbre; y

d) el derecho de usar de las acciones posesorias. Tendrán esta facultad, tanto los poseedores mediatos como los inmediatos de las heredades dominantes, siempre que fueren turbados o impedidos de usar las servidumbres inscriptas y hubieren ejercido estas últimas dentro del año, aunque fuere una sola vez.

Art.2197.- El propietario de la heredad dominante deberá ejercer la servidumbre del modo menos perjudicial para el fundo sirviente. No podrá introducir en éste cambios innecesarios y estará obligado, si posee una construcción sobre él para el ejercicio de la servidumbre, a mantenerla conforme lo requiera el interés del propietario del inmueble gravado.

Art.2198.- Si el modo de ejercicio de la servidumbre no estuviere designado en el título, o fuese de otro modo incierto, corresponde al dueño de la heredad sirviente indicar el lugar por donde habrá de ejercerse. Una vez fijado, no podrá mudarlo; pero si el que señaló, o el establecido al constituir el gravamen, hubiere llegado a serle más oneroso o incómodo, o le privare de efectuar construcciones o mejoras, podrá el propietario del fundo sirviente, ofrecer al del predio dominante otro igualmente apto, y éste deberá aceptarlo. Los gastos que exija el cambio serán de cargo del primero. Tal derecho no podrá renunciarse por contrato.

Art.2199.- En caso de dividirse el fundo dominante, la servidumbre subsistirá en beneficio de cada lote, sin que este hecho pueda agravar la condición del sirviente. Cuando la servidumbre sólo aprovechare a una de las fracciones, o debiera ejercerse por cierta parte del fundo, quedará extinguida respecto de las restantes. Dividido el predio sirviente, se aplicará la misma regla.

Art.2200.- El dueño o poseedor del predio sirviente estará obligado:

a) a contribuir a los gastos de reparación o conservación de las obras exigidas por la servidumbre cuando las utilice en su provecho;

b) a permitir el uso de la servidumbre, sin menoscabar en modo alguno su ejercicio; pero podrá exigir que él sea reglado de la manera menos perjudicial para sus intereses, con tal que no se prive a la heredad dominante de las ventajas derivadas de aquélla; y

c) a restablecer por su cuenta las cosas a su antiguo estado, cuando efectuare trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre, indemnizado, en su caso, los perjuicios. Si la heredad pasare a un sucesor particular, éste sólo deberá permitir aquel restablecimiento; pero no satisfacer los daños ni los gastos que estas obras exijan. Por uno y otros, el titular de la servidumbre podrá demandar al que realizó las obras.

Art.2201.- El propietario o poseedor del predio sirviente conservará todos los derechos propios del dominio, y podrá efectuar las construcciones que no impidieren el ejercicio de las servidumbres.

Los poseedores de fundos sobre los cuales se pretendiese ejercer servidumbres no inscriptas, podrá usar de las acciones posesorias para impedirlo, y en caso de hallarse registradas, para limitar su ejercicio.

Art.2202.- Podrán las partes estipular:

a) que el propietario de la heredad dominante tome a su cargo los gastos de conservación y reparación de las obras exigidas por la servidumbre, aun en el caso de que usare de ellas el dueño del predio gravado.

Tal acuerdo es aplicable a las construcciones sobre las cuales el propietario del fundo dominante pueda establecer otras suyas; y

b) que el dueño del fundo sirviente tome a su cargo los gastos a que se refiere el inciso anterior. No puede pactarse que esa carga se extienda a las obras existentes en el predio dominante, y cuando se hiciere, valdrá como obligación personal, si como tal pudiere valer. El propietario del fundo dominante podrá eximirse de su carga en el primer caso de este artículo, haciendo renuncia de la servidumbre. En el segundo, el propietario del predio sirviente quedará exonerado de ella, si abandonare el dominio de la parte de la heredad en que existieren las obras.

Art.2203.- Inscripta una servidumbre en el Registro, sólo se extinguirá respecto de terceros por su cancelación en dicho registro, o por expropiación por causa de utilidad pública o interés social.

Art.2204.- Son además causas de extinción de las servidumbres:

a) la renuncia del propietario de la heredad dominante. Si ésta resultare de su autorización escrita para que en el predio gravado se ejecuten obras, que en forma permanente impidan el ejercicio de la servidumbre, podrá el dueño de aquél pedir la cancelación judicial. Fuera de este caso, tales trabajos, aunque permanentes y visibles, hechos por el propietario de la heredad dominante o sirviente, sólo extinguirán el gravamen cuando hubiere producido la extinción por el no uso;

b) la confusión que reúna ambos predios en un mismo dueño. La servidumbre no revivirá, si luego fueren separados, salvo constancia expresa en el instrumento de enajenación, o si fuere el caso previsto en el apartado final de este artículo;

c) cuando la servidumbre no reportare utilidad alguna al predio dominante;

d) cuando los cambios sobrevenidos en las heredades, impidieren definitivamente su ejercicio; y

e) el no uso durante diez años, computados en las servidumbres continuas desde que hiciere un acto contrario a su ejercicio, y en las discontinuas, desde que se dejare de ejercerla.

En los casos de los incisos b) y d) la servidumbre revivirá si las condiciones anteriores de los predios se restablecieren, a menos que se hubiere producido la extinción por el no uso.

Art.2205.- No se extinguirá por la prescripción la servidumbre:

a) siempre que terceros hicieren uso de ella, aunque no contaren con autorización del titular, o al hacerlo contraríen su voluntad;

b) cuando el uso del beneficiario de la servidumbre, aunque conforme con el título, se hubiere limitado a sus conveniencias o necesidades, no obstante que con ello no hubiere hecho todo lo que estaba autorizado a efectuar;

c) si uno de los titulares pro-indiviso de la heredad dominante, continuare gozando de la servidumbre, aunque no lo hicieren los demás; y

d) si entre los copropietarios del fundo dominante, hubiere algunos contra el cual la prescripción no pudiere correr.

Art.2206.- El modo particular de ejercer la servidumbre puede prescribirse como la servidumbre misma y de la misma manera. El uso incompleto trae la extinción parcial de ella y la reducirá a la forma en que fue gozada.

Art.2207.- Interpuesta la demanda para el establecimiento de una servidumbre predial, y si de las circunstancias del caso surgiere la urgencia de su funcionamiento, el juez podrá autorizar su habilitación inmediata con el carácter de medida precautoria siempre que concurran, en lo pertinente, los requisitos previstos por las normas procesales para su adopción y que se garantice el resarcimiento del perjuicio que eventualmente pudiere sufrir el propietario del fundo sirviente.

SECCION II

DE LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

Art.2208.- Si una heredad estuviere privada de salida al camino público, o si ésta no bastare para su explotación rural o industrial, podrá el propietario, usufructuario o usuario imponer a los predios interpuestos, cualquiera sea su destino, la servidumbre de tránsito, debiendo indemnizarse el valor del uso del terreno necesario, y todo otro perjuicio.

Se considera cerrado el predio cuyo acceso a la vía pública fuere impracticable, peligroso, o exigiere gastos, que no se hallaren en proporción con el daño que causaría al vecino el establecimiento de la servidumbre. No se juzgará tal, la heredad a la que separen de la vía pública, construcciones existentes en ella.

Art.2209.- El tránsito de personas y cosas debe ser concedido en la medida necesaria para la explotación y uso del inmueble encerrado y tomado sobre los fundos contiguos que presenten el trayecto más corto a la vía pública, a no ser que el interés de dichos fundos, el del predio encerrado, la situación de los lugares, o las circunstancias especiales, impusieren otra regla.

Art.2210.- Cuando esta servidumbre hubiere sido constituida por título, y en él no se expresare el modo de ejercer el tránsito, éste comprenderá el de pasar en todas las formas necesarias, según la naturaleza y destino del inmueble dominante. Si aquél estuviere determinado, no será permitido ampliarlo, o ejercerlo de otra manera, por ninguna causa o necesidad.

Art.2211.- Siempre que se adquiera o divida parte de un predio, que por consecuencia del fraccionamiento quedare separada del camino público, se entenderá constituida sobre las partes intermedias restantes una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna.

Art.2212.- Todo propietario está obligado a dar paso por sus fundos a las líneas de conducción eléctrica, de conformidad con las leyes especiales relativas a esta materia.

Cuando para establecer comunicaciones telefónicas particulares entre dos o más fincas, sea necesario colocar postes y tender alambres en una finca ajena, el dueño de ésta tiene obligación de permitirlo, mediante la indemnización correspondiente del perjuicio que sufra por ello. Esta servidumbre trae consigo el derecho de tránsito de las personas y el de conducción de los materiales necesarios para la construcción y vigilancia de la línea.

Art.2213.- Todo propietario está igualmente obligado a dejar pasar sobre su fundo los canales de vías funiculares aéreas para uso agrario o industrial y a tolerar sobre un fundo las obras, los mecanismos y las ocupaciones necesarias a tal fin, de conformidad con las leyes sobre la materia.

Art.2214.- La servidumbre de tránsito se extingue cuando el paso se haga innecesario para el fundo dominante por la apertura de un camino o por cualquier otra circunstancia.

SECCION III

DE LA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

Art.2215.- Consiste esta servidumbre en el derecho real de hacer entrar en un inmueble propio, las aguas procedentes de heredades ajenas.

Excepto las casas, los corrales, los patios y jardines que dependan de ellas y las huertas de superficie menor a una hectárea, toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto, en los siguientes casos:

a) cuando beneficia a un predio que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de la sementeras, plantaciones o pastos;

b) si fuere a favor de una población que la exija para el servicio doméstico de sus habitantes; y

c) cuando fuere en utilidad de un establecimiento industrial. Esta servidumbre es siempre continua y aparente.

Art.2216.- Puede constituirse servidumbre de acueducto:

a) respecto de aguas que corran, de acuerdo con la concesión de la autoridad competente;

b) de las que naturalmente o por medios mecánicos afloren a la superficie; y

c) de las que se encuentren reunidas en represas o canales pertenecientes a particulares, siempre que éstos hubieren concedido la disposición de ellos.

Art.2217.- El titular del derecho de acueducto deberá llevar las aguas por el rumbo que permita su libre descenso, siempre que por la naturaleza del suelo no resulte excesivamente dispendiosa la obra.

Verificadas estas condiciones, el acueducto se establecerá en la dirección que menos perjuicio ocasione al predio sirviente, juzgándose tal el trayecto más corto para la heredad sirviente, y el menos costos para el interesado, salvo prueba en contrario.

Art.2218.- La conducción se hará en forma tal que no permita derrames, ni deje estancar el agua o acumular basuras y que ofrezca, de trecho en trecho, los puentes necesarios para la cómoda administración y cultivos de las heredades sirvientes.

Deberá permitirse la entrada de trabajadores para la limpieza y reparación del acueducto, como también la de un inspector o cuidador, previo aviso al encargado del predio; pero sólo de tiempo en tiempo, o con la frecuencia que el juez determinare, atendidas las circunstancias.

Art.2219.- La servidumbre de acueducto obliga al titular de ella a pagar:

a) el valor de uso del terreno que habrá de ocupar;

b) el valor de uso de una franja de tierra de cada lado, no menor de un metro de ancho en todo el curso, la que podrá ampliarse por convenio de partes o disposición del juez;

c) un diez por ciento más, sobre la suma que arrojen los dos incisos anteriores; y

d) todo perjuicio causado por la construcción del acueducto, y el que provenga de las filtraciones o derrames originados por defectos de aquél.

Art.2220.- El dueño o poseedor del predio sobre el que se intente establecer el acueducto podrá oponerse a ellos:

a) cuando el que pretendiere construirlo, no fuere dueño o usufructuario del predio al que han de llevarse las aguas, o no lo fueren respecto de éstas, o no tuviere la concesión de ellas; y

b) si pudiere establecerse sobre otros fundos, con iguales ventajas y menores molestias para la heredad sirviente.

Art.2221.- El acueducto deberá construirse:

a) con acequia abierta, cuando no sea peligrosa por su profundidad o situación, ni ofrezca otros inconvenientes;

b) con acequia cubierta, cuando lo exijan su hondura, su contigüidad a las habitaciones o caminos, o cualquier análogo motivo, según el criterio del juez; y

c) con cañerías o tuberías, cuando puedan sus aguas ser absorbidas por las pertenecientes a terceros o haya peligro de que infeccionen a otras, o lleguen a contaminarse con substancias nocivas a causen daños a obras o edificios, y siempre que resulte necesario según las circunstancias.

Art.2222.- El titular de la servidumbre tendrá derecho para alcanzar o rebajar el terreno del inmueble sirviente, a fin de que las aguas lleguen a su destino, pudiendo también tomar la tierra o arena que para esos trabajos le fuere menester. Si el acueducto hubiere de atravesar cursos naturales de aguas u otros acueductos, el dominante construirá y conservará las obras necesarias para que no se retarde o acelere la corriente de aquéllos, ni disminuya su caudal, ni se dañe la calidad del agua del curso atravesado.

Art.2223.- Quien tuviere acueducto no podrá convertir en descubierto el subterráneo o viceversa, privando al poseedor del inmueble sirviente del agua necesaria para el uso doméstico o para abrevar a sus animales. Estos derechos deberán ser ejercidos por el dueño del bien gravado, con las limitaciones establecidas en este Código.

Art.2224.- No podrá establecerse la servidumbre de acueducto dentro de otro prexistente.

Quien tuviere para su propio beneficio un acueducto en su heredad podrá oponerse a que se construya otro en el mismo predio, ofreciendo paso por el suyo a las aguas de que alguien quisiere servirse, siempre que con ello no se irrogue daño considerable al que deseare abrir el nuevo acueducto.

Aceptada la oferta, se pagará previamente al dueño de la heredad, el valor del uso del suelo ocupado por el antiguo acueducto, incluso el del espacio lateral ya mencionado a prorrata del nuevo volumen de agua introducido, y se le reembolsará además, en la misma proporción, lo que valiere la obra en toda la longitud que aprovechare el interesado. Este, en caso necesario, ensanchará el acueducto a su costa, y pagará por el uso del nuevo terreno ocupado por él y por la banda lateral, y cualquier otro perjuicio, pero sin el diez por ciento de recargo.

Art.2225.- Establecido el acueducto, podrá introducirse por él mayor volumen de agua, indemnizando a la heredad sirviente del daño derivado de esa causa, y si para ello fuese necesario realizar obras nuevas, se estará a lo dispuesto en este Código.

Art.2226.- El dueño del predio sirviente conserva la propiedad del suelo en que existe el acueducto, y todos los derechos compatibles con el ejercicio de la servidumbre.

Art.2227.- El poseedor del inmueble sirviente podrá usar de las aguas que corrieren por el acueducto descubierto y emplearlas en su heredad, si con ella no dañare el predio dominante. En tal supuesto, restituirá o abonará, según el caso, la parte proporcional del costo de instalación y de conservación en la medida prevista por este Código.

No podrá cubrir el acueducto abierto para utilizar el terreno, ni plantar árboles a los lados de aquél, sin asentimiento del titular de la servidumbre.

Art.2228.- Cuando un inmueble que recibe el agua por un solo punto, se dividiere entre dos o más dueños, el que llegare a serlo de la parte superior quedará obligado a dar paso al agua para ser utilizada en las inferiores. Por esta servidumbre no recibirá indemnización.

Art.2229.- Las disposiciones anteriores se aplicarán al paso de las aguas sobrantes llevadas a un fundo superior o acumuladas en él, o que provinieren de su explotación, cuya salida fuere necesaria para el terreno; y también a las que, procedentes del desagüe de lagunas, predios pantanosos, o de producción industrial, agrícola o minera, fueren conducidas a un río o arroyo, o con otro destino análogo.

El paso de esas aguas se permitirá bajo la condición de proporcionarles una corriente adecuada, para evitar que ellas se estanquen.

CAPITULO II

DEL USUFRUCTO

SECCION I

DEL USUFRUCTO DE LAS COSAS

Art.2230.- El titular del derecho de usufructo sobre un bien podrá usarlo y gozar de él conforme con las disposiciones de este Código. El usufructo podrá establecerse sobre toda especie de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, que puedan ser vendidos o donados. Podrá establecerse sobre porciones materiales o indivisas, o limitarse a una parte del uso o goce del bien y constituirse sobre cosas de mero placer, aunque no produzca ninguna utilidad, o sobre un fundo improductivo.

Si recayese sobre cosas consumibles, la propiedad de éstas quedará transferida al usufructuario.

Art.2231.- No pueden ser objeto de usufructo:

a) el propio usufructo;

b) los derechos reales de uso y habitación;

c) las servidumbres activas, separadas de los inmuebles a que fueren inherentes; y

d) los derechos reales de garantía, independientemente de los créditos garantizados con ellos.

Art.2232.- No podrá existir usufructo por mayor tiempo que la vida del usufructuario, aunque se haya fijado término a su duración, o se lo haya constituido para durar después de la vida del usufructuario, o a su favor y de sus herederos. El usufructo no puede ser establecido a favor de personas jurídicas, sociedades, o asociaciones no lucrativas registradas, por más de treinta años. Si la entidad adquirente se disolviere antes, del usufructo establecido bajo término se extinguirá por su disolución.

Art.2233.- El usufructo constituido a favor de varias personas, no acuerda el derecho de acrecer entre ellas, salvo lo que en contrario disponga el título constitutivo.

Art.2234.- El usufructo se adquiere:

a) por contrato, en las mismas condiciones en que se adquiere el dominio de las cosas y de los derechos;

b) por prescripción, en iguales casos que puede adquirirse el dominio de las cosas muebles o inmuebles por ese medio;

c) por la ley; y

d) por actos de última voluntad.

El usufructo no puede constituirse por sentencia judicial.

Art.2235.- Es nula la constitución de usufructo subordinada a condición o término que suspenda su existencia o ejercicio. Ella es válida, si hecha por testamento, el término o la condición se hubiere cumplido antes del fallecimiento del causante, y el usufructuario le hubiere sobrevivido.

Art.2236.- Los derechos y obligaciones del usufructuario serán regulados por lo que determine el título constitutivo del usufructo, y en su defecto o por su insuficiencia, por las disposiciones de este Código.

Art.2237.- El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, debe hacer a su costa inventario de los bienes muebles y un estado de los inmuebles sujetos al usufructo, en presencia del propietario, o su representante. Este requisito, del que no podrá dispensársele, se cumplirá por instrumento público o privado, pudiendo las partes de común acuerdo, referirse a un inventario judicial ya existente. Deberá comprender el avalúo de las cosas muebles y títulos de crédito, cuya disposición corresponda al usufructuario.

Art.2238.- Cuando la entrega se efectuare sin cumplirse lo dispuesto por el artículo anterior, no por ello quedarán perjudicados los derechos del usufructuario, ni se lo obligará a restituir las cosas ni sus frutos; pero se presumirá que aquéllas se hallaban en buen estado cuando las recibió.

Art.2239.- El usufructuario debe dar caución real o personal de que las cosas serán conservadas y restituidas al finalizar el usufructo.

No estarán obligados a prestarlas, salvo caso de peligro justificado en los derechos de los propietario:

a) los padres, respecto de los bienes de sus hijos;

b) los que a título oneroso o gratuito hubieren enajenado bienes con reserva del usufructo;

c) aquéllos a quienes el propietario hubiere dispensado de ello; y

d) quienes fueron eximidos por el juez respecto de los muebles necesarios para su uso.

Art.2240.- Si el usufructuario no hubiese prestado caución, el propietario puede negarle la entrega de los objetos sujetos al usufructo. Si lo hubiese dejado entrar en posesión de los bienes sin exigirle la fianza podrá reclamarla en cualquier tiempo.

Art.2241.- Si el usufructuario no diere la fianza en el término que le señale el juez, los bienes inmuebles serán dados en arrendamiento, o puestos en secuestro, bajo la garantía de un encargado de hacer las reparaciones y entregar el excedente de los alquileres o arrendamiento al usufructuario.

Si el usufructo consiste en dinero, será colocado a interés. Las mercaderías serán vendidas, y se colocará su producto en la misma forma.

El propietario puede exonerarse de tener a disposición del usufructuario los muebles que se deterioran por el uso, y exigir que sean vendidos, y se coloque el precio como el dinero.

El propietario puede, sin embargo, conservar los objetos del usufructo hasta que el usufructuario dé la fianza, sin estar obligado a pagar el interés por su valor estimativo.

Art.2242.- El usufructuario tendrá derecho:

a) a poseer la cosa, y a reclamar su entrega con todos sus accesorios, salvo que el usufructo se limite a una parte de ella;

b) a los frutos naturales, así como a los provenientes del cultivo de la tierra, que le pertenecerán desde su separación;

c) a los frutos pendientes al comenzar el usufructo, sin hallarse obligado a resarcimiento alguno respecto al propietario;

d) a los frutos civiles, que por juzgarse adquiridos día por día, corresponden al tiempo del usufructo, aunque no los hubiere percibido;

e) a ejercer las servidumbres activas y los derechos de uso y goce que correspondieren al propietario, en los fundos ribereños con ríos o lagos, o en los inmuebles vecinos;

f) el uso y goce de los aumentos que la cosa recibiere por accesión, pero no a la parte que al propietario le corresponda en el tesoro que se hallase en el fundo, ni lo que éste se le abonare por su crédito de medianería o cercas;

g) a ceder el ejercicio del usufructo o darlo en arriendo, pero responderá directamente como fiador, aun por los menoscabos que sufran los bienes debido a negligencia de quienes le substituyan. Los contratos que celebre terminan al fin del usufructo, salvo los de locación que se regirán por lo dispuesto en este Código;

h) a servirse de las cosas que se gastan y deterioran lentamente, en los usos a que se las destina. Deberá devolverlas en el estado en que se encuentren, salvo la responsabilidad por los deterioros producidos por su culpa;

i) a ejercer todas las acciones inherentes a los derechos comprendidos en el usufructo, e intentar las posesorias y petitorias, que el nudo propietario estaría autorizado a deducir. Si este último no hubiere intervenido en tales juicios, podrá beneficiarse con la sentencia favorable, más no le afectará la dictada contra el usufructuario; y

j) a retener la cosa hasta el pago de los reembolsos e indemnizaciones que le deba el propietario, según las reglas de este Código.

Art.2243.- Si al concluir el usufructo existieren frutos pendientes, corresponderán al propietario, y si estuvieren vendidos, tendrá derecho a su precio. En este caso abonará los gastos que el usufructuario, según las reglas de una buena administración, hubiere realizado para producirlo, y siempre que no excedan del valor líquido de los cosechados.

Art.2244.- No corresponden al usufructuario de un predio en que existan minas, los productos de las denunciadas, concedidas o que se hallaren en laboreo al principiar el usufructo, a no ser que expresamente se le hubieren concedido en el título constitutivo, o sea un usufructo universal. La calidad de usufructuario no obstará el derecho que acuerdan leyes especiales sobre explotación de minerales e hidrocarburos, para denunciar y obtener la concesión de las que pudiere existir dentro del predio usufructuado, en los términos establecidos por dichas leyes.

Art.2245.- Los contratos de locación que de buena fe celebrare el usufructuario vitalicio, subsistirán después de su muerte por un plazo que no exceda de dos años, cuando se hubieren inscripto en el Registro. En el mismo caso, y bajo iguales condiciones, se mantendrán los realizados por el usufructuario a término fijo durante el tiempo aún pendiente, si falleciere antes de su cumplimiento.

Art.2246.- Al usufructuario le será permitido hacer mejoras en la cosa con tal que no alteren su forma y substancia; como también reconstruir cualquier edificio arruinado, pero en ambos casos no tendrá derecho al pago de las mejoras o la reconstrucción.

Podrá llevarse las mejores útiles o suntuarias, siempre que con ello obtuviere algún beneficio y fuese posible extraerlas sin daño de la cosa. Tendrá derecho a compensar su valor actual con el de los deterioros que esté obligado a pagar.

Si el propietario quisiere retener las mejoras que pueden ser retiradas, deberá el valor de las mismas.

Art.2247.- El usufructuario está obligado a:

a) usar y gozar de la cosa según el destino económico que ella tuviere al serle entregada, y conforme a las reglas de una prudente administración;

b) mantener el estado de la cosa, sin que pueda modificarla, aun cuando por su modificación la tornare mejor o más útil;

c) no cortar los árboles frutales o de adorno, ni los que hermosean los caminos o dan sombra a las casas. Los árboles frutales que perecieren o cayeren por cualquier causa, le pertenecerán, pero deberá reponerlos;

d) reparar por su cuenta los deterioros de la cosa, a fin de conservarla en el estado requerido para su explotación regular, siempre que tales arreglos sean los ordinarios y de causa posterior a su entrega. Estará también obligado a efectuar las reparaciones extraordinarias, cuando han sido causadas por falta de las reparaciones de conservación a cargo del usufructuario o proviniesen de su culpa;

e) satisfacer los impuestos que graven los frutos y las deudas correspondientes al goce de la cosa;

f) concurrir con el nudo propietario al pago de las cargas que durante el usufructo hubieren sido impuestas a la propiedad;

g) contribuir a los gastos de cerramientos forzosos y deslinde, con el pago de los intereses legales, siempre que fueren requeridos por vecinos de la propiedad, cuyo monto corresponda satisfacer al nudo propietario. Podrá el usufructuario optar por el pago total de esos gastos, con cargo de restitución, sin intereses, al fin del usufructo. Esta regla se aplicará a las cargas a que se refiere el inciso f) y a los gastos causados por la apertura de calles y caminos, u otros similares;

h) ejercer las servidumbres activas y a impedir los actos de terceros que turben los derechos del propietario, dando a éste aviso de ello;

i) comunicar inmediatamente al propietario la destrucción o deterioro de la cosa, o cuando ésta exija reparaciones extraordinarias; y

j) constituir, por el tiempo del usufructo, seguro contra incendio y otros siniestros, cuando así lo impusieren las reglas de una prudente administración, y a pagar las primas si la cosa ya estuviere asegurada. En caso de inobservancia de los incisos h) e i), responderá al dueño por los perjuicios irrogados, como si provinieren de su culpa.

Art.2248.- En caso de siniestro, el derecho del usufructuario se extiende al valor del resarcimiento. Tanto aquél como el dueño, podrán exigir que el importe se invierta en reconstruir o restablecer la cosa, cuando así lo impongan las reglas de una imprudente administración.

El nudo propietario podrá encargarse de esas obras, o delegarlas en el usufructuario, sin que éste deba ser retribuido.

El usufructo continuará en tal caso sobre la cosa restablecida.

Art.2249.- El usufructuario de un bien particular no está obligado a satisfacer intereses por las deudas, ni aun respecto de aquéllas garantizadas con hipoteca. Si debiera pagarlas para conservar el goce, podrá repetir contra el deudor del capital y los créditos, o contra el propietario no obligado, el capital solamente.

Art.2250.- El usufructuario de un bien particular no está obligado a satisfacer intereses por las deudas, ni aun respecto de aquéllas garantizadas con hipoteca. Si debiera pagarlas para conservar el goce, podrá repetir contra el deudor el capital y los réditos, o contra el propietario no obligado, el capital solamente.

Art.2250.- Siempre que el usufructuario de un inmueble hiciere por sí las reparaciones extraordinarias, o lo reconstruyere, podrá dentro de los límites de una buena administración, emplear con este fin las partes integrantes de la cosa.

Si no realizare las obras, deberá permitir al propietario que las ejecutare, el empleo de aquellas partes constitutivas, y tolerar sin indemnización los trabajos.

Art.2251.- El usufructuario no podrá exigir que el nudo propietario efectúe en la cosa reparaciones o gastos de ninguna especie, por necesarios que sean.

Cuando el usufructuario hiciere reparaciones o reconstrucciones que no fueren de su cargo, no tendrá derecho a resarcimiento.

Art.2252.- Si la cosa fuer expropiada por causa de utilidad pública o interés social, el usufructuario, aunque sea solvente y esté dispensado de dar caución, no podrá recibir la indemnización, salvo que prestare fianza bastante.

Art.2253.- El usufructuario de un monte disfrutará de sus frutos y productos, según su naturaleza. Podrá realizar los cortes normales, según la especie de árboles, en la forma, cantidad y época que corresponda, sujetándose a las disposiciones de leyes especiales.

Art.2254.- Los árboles y plantas frutales, los de sombra y ornato que perezcan, o hayan sido tronchados o arrancados por accidente, pertenecerán al usufructuario, quien tiene la obligación de reponerlos.

Si hubiesen perecido tantos que su reposición fuere muy gravosa, podrá el usufructuario ponerlos a disposiciones del propietario, salvo que éste prefiriese abandonarlos.

Art.2255.- El usufructuario de mercaderías o de cosas fungibles o consumibles por el primer uso, adquiere su dominio y dispone libremente de ellas, con cargo de restituir al fin del usufructo el valor establecido en el inventario. Si no se avaluaren, deberá restituir otras de igual clase y calidad, o pagar el precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, y en su caso, con los daños e intereses.

Art.2256.- El usufructuario de un establecimiento comercial, industrial o agrícola debe mantenerlo en funcionamiento normal, renovando las existencias, conservando y reparando las maquinarias y enseres, según su naturaleza, para mantener su crédito y la clientela.

Terminado el usufructo, se estimarán las existencias, y la parte a la que corresponda abonará la diferencia entre el valor actual y el que se estableció por inventario.

Art.2257.- Si el usufructo se constituye sobre un rebaño o un conjunto de animales de cualquier especie, el usufructuario está obligado a reemplazar con las crías, las cabezas que falten por cualquier causa.

Si el rebaño perece en parte, sin culpa del usufructuario, continuará el usufructo en la parte que queda, y lo que falte se repondrá con las crías.

Art.2258.- En el usufructo de animales individualmente considerados, podrá el titular servirse de ellos, obtener los productos que dieren o alquilarlos, si tal fuere su destino. Si se perdieren o murieren sin culpa del usufructuario, no tendrá obligación de substituirlos con sus crías, y respecto de ellos, quedará terminado el usufructo.

Art.2259.- El usufructuario de parte indivisa tendrá los derechos del condómino para administrar la cosa y percibir los frutos. Si el condominio cesare, el usufructo quedará transferido sobre los objetos adjudicados al nudo propietario. Sólo de común acuerdo podrá pedirse la división por el condómino y el usufructuario.

Art.2260.- Los acreedores del usufructuario podrá embargar el derecho del usufructo, y obtener se les conceda el ejercicio de éste para cobrar sus créditos, prestando en tal caso fianza suficiente de conservación y restitución de la cosa tenida en usufructo.

Art.2261.- El nudo propietario podrá:

a) ejecutar los actos que exigiere la conservación de la cosa;

b) reconstruir los edificios destruidos por accidentes;

c) inspeccionar con moderación el bien dado en usufructo;

d) enajenar e hipotecar la cosa, y constituir servidumbres activas y pasivas. Estas últimas no podrán ejercerse sin el asentimiento del usufructuario, mientras subsista su derecho;

e) demandar la cesación del empleo abusivo por parte del usufructuario, que cause peligro a la cosa;

f) exigir del usufructuario el cumplimiento de todas sus obligaciones, sin esperar que termine el usufructo;

g) cobrar las reparaciones a cargo del usufructuario; y

h) en general, ejercer todas las facultades cuyo uso no irrogue perjuicio o molestias al usufructuario.

Art.2262.- El nudo propietario no podrá dañar o restringir los derechos del usufructuario, ni hacer reformas en la cosa, aunque no perjudiquen a éste. No tendrá obligación de retirar los materiales, árboles u otras partes constitutivas de la cosa, que provengan de destrucciones de ella, si prefiriese abandonarlos.

Art.2263.- El constituyente del usufructo, o el nudo propietario, no está obligado a reparar los bienes, antes de su entrega al usufructuario, aunque ellos sufran deterioro.

Si la tardanza en recibirlos fuere porque el usufructuario no cumplió con sus obligaciones previas, y el nudo propietario hizo las reparaciones a cargo de aquél, tendrá derecho a exigir lo gastado y retener los bienes.

Art.2264.- Sin perjuicio de las causas extintivas de los derechos reales y de lo convenido por las partes, el usufructo se extingue:

a) por pérdida o destrucción total de la cosa, no siendo ésta fungible;

b) por la muerte del usufructuario, y si fuere a favor de una persona jurídica y si no se hubiese determinado plazo, al cabo de treinta años;

c) por vencimiento del plazo de su duración;

d) por cesación de la causa que lo originó;

e) por consolidación o confusión;

f) por el no uso durante diez años; y

g) por renuncia del usufructuario.

Art.2265.- Extinguido el usufructo, deberá dejarse libre la posesión del bien y restituirlo al nudo propietario, salvo lo dispuesto en este Código sobre los contratos de locación celebrados por el usufructuario. Los frutos, así como los intereses, pertenecen de pleno derecho al propietario, desde el momento de la extinción, aunque el usufructuario de buena o mala fe, continuare en el goce de la cosa.

Art.2266.- Terminado el usufructo por muerte del titular, la familia de éste dispondrá de noventa días para desocupar el inmueble que habitare, sin cargo alguno de alquiler por la ocupación.

Las personas jurídicas y asociaciones registradas, gozarán de igual término para el desalojo del inmueble en que funcionaren, contado desde su disolución, cuando ésta se produjere antes de vencer el plazo.

SECCION II

DEL USUFRUCTO DE DERECHOS

Art.2267.- Se aplicará al usufructo de derechos lo dispuesto sobre el de cosas, con las modificaciones que se establecen seguidamente. Los derechos intransmisibles no pueden ser objeto de usufructo.

Art.2268.- Para constituir este usufructo se aplicará las disposiciones de la cesión de derechos. Cuando se tratare de un derecho que faculte a exigir una prestación del obligado, regirán las normas que regulan las relaciones entre cesionario y deudor.

Realizada la prestación, el acreedor se hará dueño del objeto, y el usufructuario obtendrá el usufructo.

Art.2269.- Si el usufructo tuviere por objeto créditos por sumas productivas de intereses, deberá el deudor pagar el capital al acreedor y al usufructuario, conjuntamente, y cualquiera de ellos podrá reclamar que el pago se haga en esa forma, o por consignación judicial en cuanta común. Si la exigibilidad dependiere de una declaración o de una opción, deberán éstas realizarse por ambos. En caso de desacuerdo, cada interesado podrá pedir el depósito.

Pagado el crédito, el usufructuario y el acreedor estarán obligados a reinvertir el capital.

El primero podrá hacerlo según las reglas de una prudente administración.

Art.2270.- El usufructuario de un crédito no comprendido en el artículo anterior tendrá derecho a cobrarlo, y cuando su exigibilidad dependiere de una declaración u opción del acreedor, le será lícito efectuarla. Estará aquel obligado a realizar todos los actos judiciales para obtener el cobro del crédito, sin poder extinguirlo o modificarlo por otros medios que no sean el pago efectivo, o la compensación. En caso de rentas vitalicias o temporarias, pensiones u otros derechos semejantes, la prestación que pueda exigirse corresponderá al usufructuario.

Art.2271.- Si el usufructo fuere de título al portador, o endosables en blanco, la posesión del papel y de sus renovaciones corresponderá en común al usufructuario y al propietario. La posesión de los cupones de intereses o dividendos, pertenecerá al primero.

Para constituir el usufructo no será necesaria la entrega del título; bastará que se posea en común. A solicitud de cualquiera de las partes, deberá depositarse el documento en un banco, a la orden conjunta de ellas.

Art.2272.- En caso de reembolso del título, se procederá conforme a lo dispuesto para los créditos productivos de interés; si hubiere prima, o sin en los cupones estuviere incluida la amortización del capital, la prima y la amortización formarán parte de éste.

Art.2273.- Si el ejercicio de un usufructo hubiere sido confiado a un administrador, la entrega sólo producirá efecto con respecto al obligado, después de notificársele del auto por el que se le nombrare, o cuando tuviere conocimiento de su existencia. Lo mismo ocurrirá respecto de la cesión del administrador.

SECCION III

DEL USUFRUCTO SOBRE UN PATRIMONIO

Art.2274.- El usufructo constituido sobre un patrimonio, o parte alícuota del mismo, se reglará por las disposiciones siguientes, y subsidiariamente, en cuanto sean aplicables, por las relativas al usufructo de cosas y derechos.

Al usufructuario de parte alícuota, se aplicará en proporción a su cuota, cuanto se establece respecto del que lo sea de todo el patrimonio.

Art.2275.- Al titular de un usufructo universal le corresponderá todo cuanto pueda provenir de las cosas dadas en usufructo, aunque no fueren frutos.

Art.2276.- El usufructo de todos los bienes establecido a título gratuito, no obstará a que los acreedores ya existentes de quien lo constituyó, reclamen sobre ellos el pago de sus créditos.

Cuando el usufructuario hubiere adquirido la propiedad de cosas consumibles, podrán ejercer ese derecho sobre el valor de ellas, requiriendo el pago inmediato.

Art.2277.- El usufructuario de un patrimonio está obligado a pagar los intereses de las deudas que lo graven, pero podrá, si las circunstancias lo autorizan, demandar que se le exima de esta obligación. En este caso, su goce quedará reducido a los bienes que resten después de pagadas las deudas.

Art.2278.- El adquirente a título gratuito de un usufructo universal, podrá anticipar el pago de las deudas de la sucesión del donante, y en este caso, le será restituido el capital sin intereses al fin del usufructo. Pero si no las abonare, el heredero o el constituyente podrá elegir entre el vender los bienes necesarios, o pagar las obligaciones, y en tal supuesto, el usufructuario deberá del pleno derecho, los réditos, mientras gozare del beneficio.

Si al usufructuario que abonó las deudas no se le reembolsare su importe al finalizar el usufructo, correrán de pleno derecho, los intereses a su favor.

Art.2279.- El usufructuario universal a título gratuito estará obligado a pagar en proporción a su goce, y sin derecho a repetir, las pensiones alimentarias, las rentas, sueldos e intereses devengados, que graviten sobre el patrimonio por créditos ya existentes.

CAPITULO III

DEL USO Y LA HABITACION

Art.2280.- Por el derecho real de uso el propietario de una cosa no fungible confiere a otro la facultad de servirse de ella, y tratándose de un fundo, la de percibir sus frutos en la medida que sea preciso para satisfacer las necesidades del usuario y su familia, con cargo de conservar la sustancia de la cosa.

Si el derecho constituido por el propietario se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella, se llama en este Código, derecho de habitación.

Art.2281.- Los derechos de uso y habitación se constituyen del mismo modo y con las mismas limitaciones que el usufructo, pero no existe uso ni habitación establecido por la ley.

Se rigen ellos por su título constitutivo, y en su defecto, por las disposiciones siguientes.

Art.2282.- El derecho de uso y el de habitación, se limitan a las necesidades personales del beneficiario y su familia, entendida por tal el cónyuge del titular, sus descendientes, así como las personas a quienes el usuario o habitador deba alimentos, con tal que unos y otros vivan con él, y las personas de su servicio.

Art.2283.- El habitador o usuario podrá instalar un establecimiento industrial o comercial que sea compatible con el destino de la cosa; pero no podrá ceder el uso de la habitación, ni arrendarla. Las necesidades personales del usuario serán juzgadas en relación a las diversas circunstancias que puedan concurrir.

Art.2284.- Si el fundo sobre el cual se ha establecido un derecho de uso no produjera normalmente en un año más que los fundos suficientes para satisfacer las necesidades del usuario, o si la cosa bastare sólo para él y su familia, debe entregársele la posesión entera del fundo o de la casa, como si fuera usufructuario. Quedará él sujeto a las reparaciones de conservación y al pago de las contribuciones, como el usufructuario. Si no tomare sino una parte de los frutos, o si lo ocupare una parte de la casa, contribuirá en proporción de lo que goce.

Art.2285.- El que tiene el uso de los frutos de un fundo tiene derecho a usar de todos los frutos naturales que produzca. Pero si éstos provienen del trabajo del propietario, sólo tiene derecho a usarlos, pagados que sean todos los costos para producirlos.

El usuario tiene preferencia sobre el propietario, aunque por su uso todos los frutos fuese consumidos.

Art.2286.- El que tiene el derecho de uso sobre un rebaño o una piara puede aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

Art.2287.- Si el uso se ha establecido sobre animales, el usuario tiene derecho a emplearlos en los trabajos y servicios propios de su especie, para las necesidades de su industria o comercio.

Art.2288.- El usuario que no fuere habitador, puede alquilar el fundo en el cual se ha constituido el uso.

Art.2289.- El usuario, para obtener el goce que le es debido, tiene una acción real en virtud de la cual puede obrar no sólo contra el propietario del fundo, sino también contra terceros poseedores en cuyo poder se encuentre la heredad, y tiene también las acciones posesorias del usufructuario.

Art.2290.- Las obligaciones del usuario son las mismas que las del usufructuario respecto de la conservación y reparaciones de la cosa, y el que tiene el derecho de habitación debe contribuir al pago de las cargas, contribuciones y reparaciones de conservación, a prorrata de la parte de la casa que ocupe.

Art.2291.- Cuando el uso fuere establecido sobre cosas muebles, el usuario no tiene facultad sino para emplearlas en su servicio personal, y el de su familia, sin poder cederlo a otros, aunque se trate de objetos que el propietario tenía costumbre de alquilar.

Art.2292.- El que tiene el uso de los frutos de una cosa por un título gratuito no puede dar a otro por cesión o locación, el derecho de percibirlos, pero puede ceder el uso, si fue obtenido a título oneroso. En uno y otro caso, el uso de los frutos no puede ser embargado por los acreedores del usuario cuando tiene la calidad de alimentario.

Art.2293.- Lo dispuesto sobre la extinción del usufructo se aplica igualmente al uso y la habitación, pero los acreedores del usuario no pueden impugnar la renuncia que hiciere de sus derechos.

El derecho de habitación se extingue por el abuso grave del habitador, que el juez calificará según las circunstancias.

CAPITULO IV

DE LA PRENDA

SECCION I

DE LA PRENDA DE COSAS EN GENERAL

Art.2294.- Por la constitución de prenda, se entrega al acreedor una cosa mueble o un título de crédito en seguridad de una obligación cierta o condicional, presente o futura.

La prenda convencional podrá ser constituida por el deudor o un tercero. Este no quedará en este caso personalmente obligado, pero responderá por la evicción.

Art.2295.- Sólo puede constituir prenda el que es dueño de la cosa, o acreedor del crédito afectado, y goza de capacidad de disponer de sus bienes, sólo puede recibir la cosa en prenda, el que es capaz de contratar. El acreedor que de buena fe ha percibido del deudor o de un tercero un objeto del cual éstos no eran propietarios, puede negar su entrega al verdadero propietario si no hubiere sido robado o perdido, o si hubiere recibido el crédito de quien sólo estaba en posesión de él.

Art.2296.- Para que la prenda pueda oponerse a terceros, debe constar su constitución en instrumento público o privado de fecha cierta, sea cual fuere la importancia del crédito. Debe el instrumento mencionar el importe del crédito y contener una designación detallada de la especie y naturaleza de los objetos dados en prenda, su calidad, peso y medida, si éstas indicaciones fuesen necesarias para individualizarlos.

Art.2297.- Si la prenda resulta de póliza o de otro documento de entidades autorizadas que realizan habitualmente operaciones de crédito sobre prenda, la fecha del documento puede ser comprobada por cualquier otro medio de prueba.

Art.2298.- Es nula la convención hecha antes de la exigibilidad de la deuda, por la que el acreedor prendario puede apropiarse la prenda aunque su valor sea menor que el crédito, o que permita disponer de ella fuera de los modos establecidos por este Código. Serán igualmente nulos el pacto comisorio y la convención que prive al acreedor del derecho de solicitar la venta de la cosa y la que impida al deudor oponer las excepciones de pago y falsedad extrínseca del título. El dueño de la cosa puede convenir con el acreedor que le pertenecerá ella con la estimación que se haga al tiempo del vencimiento de la deuda, pero no al tiempo de la celebración del contrato.

Art.2299.- La prenda garantiza el pago preferente de la deuda, sus intereses convencionales y moratorios, las cláusulas penales, y en su caso, los daños causados por la falta de cumplimiento de la obligación, así como los gastos judiciales de la ejecución. Si la prenda se constituyó por un tercero, no puede ser extendida la obligación por actos jurídicos posteriores del deudor.

Art.2300.- La prenda comprende los accesorios y aumentos de la cosa cuya propiedad corresponde al constituyente.

Si la prenda produce frutos, o dividendos, el acreedor está obligado a percibirlos por cuenta del deudor, y se imputarán, en defecto de convención, a los intereses de la deuda, si se debieren, o al capital, en caso contrario.

Puede convenirse que los frutos y dividendos, en todo o en parte, pertenecerán al acreedor en vez de intereses, aunque no se haya obtenido.

Art.2301.- El acreedor no puede servirse de la cosa dada en prenda. Está obligado a conservarla con la diligencia exigida por su naturaleza, y a responder de la pérdida o deterioro, si provienen de su culpa o negligencia.

El dueño debe al acreedor las expensas necesarias para la conservación de la cosa, aunque ésta pereciese después. No debe los gastos útiles o de mejoras, sino cuando hubieren dado mayor valor al objeto prendado y en la medida del aumento. El dueño no podrá reclamar la devolución de su cosa si el acreedor hubiere pagado esas impensas.

Art.2302.- Extinguido el derecho de prenda, el acreedor está obligado a restituir al deudor la cosa empeñada, con todos los accesorios que dependían de ella al tiempo del contrato, y las accesiones que después hubiere recibido. Si hubiere cobrado créditos, restituirá el excedente, después de cubierto el suyo.

Art.2303.- No efectuando el deudor el pago de la obligación y sus accesorios a su vencimiento, podrá el acreedor pedir la venta en remate público de la cosa dada en prenda. El juez deberá oir previamente al deudor, y al tercero propietario, en el caso de que la prenda se hubiere constituído por éste. Si el valor de la cosa no excediere de diez jornales mínimos legales establecidos para trabajadores de actividades no especificadas de la capital, podrá el juez autorizar la venta en privado.

El acreedor podrá adquirir la cosa prendada por la compra en remate, o en venta privada autorizada, o por adjudicación judicial, en caso de no existir postores.

Art.2304.- Si el acreedor usare la cosa dada en prenda, o no percibiere sus frutos; o si de cualquier modo la perjudicare, o la pusiere en riesgo de pérdida o deterioro, el dueño, podrá pedir el secuestro de ella, a expensas de aquel. Podrá también solicitar la restitución de la prenda, mediante el pago de la deuda. Si ésta no estuviere vencida se descontará los intereses correspondientes al tiempo que faltare para el cumplimiento del plazo.

Art.2305.- Si hubiere motivo para temer la pérdida o un deterioro notable del valor de la cosa, puede el constituyente exigir su restitución mediante el establecimiento de otras garantías reales. No se admitirán fianzas. Puede, si lo prefiere, pedir la venta.

El acreedor prendario debe dar aviso inmediato al dueño de la cosa de su pérdida inminente.

Art.2306.- Los acreedores del constituyente pueden pedir la venta de la prenda bajo las condiciones establecidas en este Código, sin estar obligados a satisfacer antes al acreedor prendario. El derecho de éste se limitará a ejercer su privilegio sobre el precio de la cosa.

Art.2307.- La prenda es indivisible, no obstante la divisibilidad de la deuda. El heredero del deudor que ha pagado su porción en la deuda no puede demandar su parte en la prenda, en tanto la deuda no haya sido enteramente pagada, y recíprocamente, el heredero del acreedor que ha recibido su porción en la deuda, no puede liberar la prenda en perjuicio de los coherederos que no han sido pagados.

Cuando varias cosas hubieren sido pignoradas en garantía del mismo crédito, no se podrá rescatar una de ellas sin satisfacer previamente toda la obligación.

En caso de ejecutarse la prenda, el juez podrá fijar un orden para la venta de los muebles afectados.

Art.2308.- Los derechos conferidos por la constitución de prenda subsisten mientras el acreedor esté en posesión de la cosa, título al portador, o documento endosado, en su caso, sea personalmente, o por medio de un tercero convenido entre las partes constituyentes. La entrega de los objetos prendados que se encuentran en la posesión mediata del constituyentes se efectúa por la transmisión de esa posesión al acreedor y la comunicación de la constitución de prenda al poseedor inmediato.

El constituyente por la evicción.

Art.2309.- Se juzga que el acreedor continúa en la posesión de la cosa prendada, aunque la hubiere perdido o le hubiese sido robada, o la hubiere entregado a un tercero que se obligue a devolvérsela.

Art.2310.- Si el acreedor perdiere la posesión de la cosa, podrá recobrarla de quien la retuviere, sin exceptuar al propio constituyente.

Art.2311.- Cuando la cosa robada o perdida fue adquirida en venta pública a persona que acostumbrare vender objetos semejantes, el propietario podrá reivindicarla del acreedor pagándole lo que le hubiese costado al deudor.

Art.2312.- La prenda de la cosa ajena, aunque no afecte los derechos del propietario sobre la cosa, produce sin embargo obligaciones personales entre las partes.

El acreedor constreñido a restituir al propietario la cosa ajena recibida de buena fe en prenda, podrá exigir que el constituyente le entregue otra de igual valor. Si no lo hiciere, podrá exigir el pago de la deuda, aunque estuviere pendiente el plazo, sin perjuicio de sus derechos por la evicción.

Art.2313.- Puede constituirse una nueva prenda sobre el mismo objeto a favor de otro acreedor, con tal que éste obtenga la posesión conjunta con el primero, o se ponga el objeto prendado en posesión de un tercero, por cuenta común.

Art.2314.- Si el deudor constituyere posteriormente otra obligación a favor del mismo acreedor prendario, que fuere exigible antes de la primera, no estará obligado el acreedor a la restitución de la prenda antes de ser pagado de uno y otro crédito. Este derecho de retención no importa privilegio prendario, ni existirá cuando el gravamen fuere constituido por terceros, o el acreedor hubiere adquirido el segundo crédito como cesionario subrogado, o por sucesión.

Art.2315.- Si el constituyente de la prenda no es el deudor, podrá oponer a la demanda del acreedor para la ejecución de aquélla, todas las excepciones que competen a un fiador; pero, fallecido el acreedor, no podrá el constituyente invocar el beneficio de inventario.

SECCION II

DE LA PRENDA SOBRE TITULOS DE CREDITOS

Art.2316.- Si lo prendado fuere un crédito o título no negociable por endoso, para que la prenda quede constituida deberá ser notificada al deudor del crédito dado en prenda, y entregarse el título al acreedor, o a un tercero, aunque su monto excediere de la deuda.

No podrán darse en prenda créditos que no consten de un título por escrito, ni sean cesibles.

Art.2317.- Cuando la prenda consistiere en un crédito, el acreedor prendario no podrá solicitar su venta, ni adjudicación. Sólo podrá exigir el cumplimiento de la obligación.

Art.2318.- Cuando el crédito dado en prenda fuere exigible antes del garantizado con ella, el constituyente puede, en virtud de motivos suficientes, hacer notificar al deudor que debe efectuar el pago por consignación a nombre común con el acreedor prendario.

Art.2319.- El acreedor prendario puede exigir el pago del crédito dado en garantía, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo anterior, para el caso de que su propio no fuere aún exigible.

Si lo pagado fuere una cosa mueble cierta o incierta, se trasladará la prenda sobre ella.

Si consistiere en dinero y el propio crédito también estuviere liquidado en efectivo, se aplicará el pago de lo adeudado. Si el crédito del acreedor prendario consistiere en dinero, o la prenda no fuere estimada en la misma forma y lo pagado fuere en moneda, quedará en prenda en seguridad del crédito prendado.

Si la prestación del crédito cobrado consistiere en la transferencia de un inmueble, quedará en hipoteca en seguridad del crédito garantizado, bajo la condición de su registro inmediato.

Art.2320.- Si el crédito dado en prenda fuere exigible antes que el garantizado con ella, y lo percibido fueren cosas susceptibles de deterioro, pérdida de valor, u ocasionaren gastos de conservación, el juez podrá, a requerimiento del acreedor o deudor, autorizar su venta. En tales casos continuará la prenda sobre los valores depositados o adquiridos.

Art.2321.- Cuando existen varias prendas sobre el crédito prendado, el acreedor que tiene la más antigua ejerce el derecho de cobrar su importe en primer término.

Art.2322.- El derecho de prenda sobre títulos al portador se regirá por las disposiciones relativas a la prenda de cosas.

Art.2323.- El acreedor prendario no estará obligado a satisfacer las nuevas cuotas exigidas por los emisores de los títulos dados en prenda. Las abonará el deudor salvo convención en contrario; pero, si lo hiciere el acreedor, la prenda se extenderá a ellas, pudiendo exigir su reembolso inmediato.

Art.2324.- Cuando la exigibilidad del crédito pignorado dependiere de una opción o declaración del acreedor, el acreedor prendario podrá efectuarla si su propio crédito fuere exigible. No siendo así, deberá realizarla de común acuerdo con el obligado. Cuando la opción o la comunicación correspondieren al deudor del crédito dado en garantía, sólo producirán efecto si fueren hechas al propio acreedor y al acreedor prendario.

Serán válidas las convenciones que sobre el particular concierten el acreedor pignoraticio y su deudor,

Art.2325.- Cuando la prenda fuere constituída por un tercero, éste podrá oponer la compensación con su propio crédito.

Art.2326.- La prenda termina por:

a) la extinción de la obligación a que acceda;

b) la transferencia del dominio de la cosa a favor del acreedor, por cualquier título que sea;

c) la renuncia de la prenda hecha por el acreedor, aunque subsista el crédito. Bastará su declaración comunicada al dueño de la cosa; y

d) la sola entrega de la cosa al constituyente, sin necesidad de declaración.

La posesión de la cosa por éste, hacer presumir que le ha sido devuelta por el acreedor.

SECCION III

DE LA PRENDA CON REGISTRO

Art.2327.- La prenda con registro no requiere la entrega de la cosa. Bastará para constituirla la inscripción en el Registro Prendario, quedando las cosas gravadas en poder del deudor, a título de depositario regular, con las obligaciones y derechos correspondientes.

Art.2328.- Esta garantía real podrá constituirse sobre:

a) ganado de toda especie y sus productos;

b) toda clase máquina destinadas a la explotación industrial o agropecuaria y cualquier otro instrumento de trabajo, esté o no inmovilizado por su adhesión al suelo;

c) los frutos de cualquier naturaleza, sean pendientes o ya separados, así como las maderas cortadas y marcadas para su comercialización y los productos de la minería y de la industria; y

d) los vehículos automotores y sus acoplados, con título inscripto en el Registro respectivo y los carros que se hallen inscriptos.

Art.2329.- Podrán también los comerciantes constituir la prenda con registro sobre las cosas vendidas por el precio o el saldo del precio adeudado.

Art.2330.- No podrán ser prendados los bienes mencionados, cuando por virtud de hipoteca constituida sobre el bien inmueble al cual accedan, sea por su adhesión física al suelo, con carácter de perpetuidad o sin él, o por su destino, estén afectados al cumplimiento de otra obligación, a no ser que el acreedor en conocimiento del anterior gravamen, acepte expresamente la garantía, y se hiciere constar así con determinación clara del mismo, en el documento en que se formaliza el contrato. La hipoteca inscripta con posterioridad a la prenda no afecta a ésta.

Los bienes gravados con prenda registrada, garantizarán al acreedor, con privilegio especial, el importe del préstamo, intereses y gastos, y la acción ejecutiva y secuestro en los mismos casos en que procede a favor del acreedor hipotecario.

Art.2331.- La prenda registrada constituida por arrendatarios no afectará al privilegio del propietario de predios urbanos por el pago de dos meses de alquiler y por un año de arrendamiento de los predios rurales, sea pagadero en dinero o en especie, vencidos y adeudados con anterioridad a su constitución, siempre que el contrato respectivo se hubiere inscripto con anticipación al de la prenda en el registro correspondiente.

Art.2332.- Tendrá privilegio, como gastos de conservación sobre el crédito prendario, el proveniente del arrendamiento del campo donde pastaron los animales pignorados durante la vigencia del contrato. Asimismo, lo tendrá el crédito derivado de otros arrendamientos posteriores a la constitución de la prenda con registro.

Art.2333.- El derecho del acreedor prendario comprende, además de los bienes pignorados:

a) la indemnización del seguro, en caso de siniestro;

b) la indemnización por la cual fuere responsable el culpable de la pérdida o deterioro de los bienes prendados; y

c) el precio de la cosa expropiada.

Art.2334.- El contrato de prenda con registro debe formalizarse por instrumento público o privado, pero sólo producirá efectos con relación a terceros desde el día de su inscripción en el registro correspondiente. El contrato por instrumento privado se hará en formularios suministrados por la oficina registradora.

Art.2335.- El contrato de prenda con registro deberá contener los nombres, apellidos y domicilios de los contratantes; el lugar de su celebración, fecha de vencimiento del crédito, su monto, interés anual del mismo y lugar del pago, individualización exacta de los bienes gravados y ubicación de éstos; si están o no libres de gravámenes y los que reconocieren a la fecha del contrato y si existe seguro. Tratándose de ganados se los individualizará, especificándose su número, edad, sexo, marca o señal, raza y calidad en su caso, y en cuanto a los productos, su calidad, peso y número. En los productos industriales se consignará su naturaleza, cantidad y marca de fábrica, y en los frutos se especificará si son o no fungibles, determinándose en el primer caso, su calidad, graduación y variedad.

Art.2336.- Verificada la inscripción, el encargado del Registro expedirá un certificado en el que consten el nombre y apellido de los contratantes, importe del préstamo, fecha de su vencimiento, especie, cantidad y ubicación de los bienes dados en prenda y fecha de la inscripción del contrato.

Art.2337.- El Registro de Créditos Prendarios deberá comunicar por escrito, dentro de las veinte y cuatro horas de producidos los actos, la inscripción del contrato, así como la cancelación de éste, a la Dirección General de Impuestos Internos en la capital y a la agencia de la localidad en que se hallen los bienes gravados, a fin de que se abstenga de expedir guías de traslado, o certificados de transferencia de los ganados o frutos gravados con prenda sin tener a la vista el certificado de su cancelación o la conformidad del acreedor prendario.

Tratándose de automotores prendados o de otros bienes registrables, el gravamen será comunicado en el mismo plazo al jefe de la oficina registradora para su inscripción.

Art.2338.- Si los bienes dados en prenda debieren abonar patentes, o de cualquier modo estuvieren sometidos al control de oficinas fiscales o municipales, el Jefe del Registro Prendario comunicará la inscripción del contrato, dentro de las veinticuatro horas, a la oficina que corresponda, para que se tome razón y no se expida ni trámite documento alguno de transferencia de los bienes gravados sin estar cancelado el gravamen.

En la misma forma se comunicará a dichas oficinas la cancelación de la prenda.

Art.2339.- La obligación prendaria podrá fraccionarse documentándose en pagarés endosables, haciéndolo constar en el contrato y en cada documento, e inscribiéndose tanto los pagarés como sus endosos en el Registro Prendario. El acreedor sólo podrá ejecutar su crédito haciendo valer su pagaré.

Art.2340.- La inscripción conserva el privilegio del acreedor prendario por tres años contados desde la fecha en que se hubiere efectuado; pero la prenda no cancelada podrá prorrogarse por tres años más, a simple petición de acreedor formulada con anterioridad al vencimiento de aquel plazo.

Si los bienes prendados fuese máquinas, la inscripción ampara los derechos del acreedor por el plazo de cinco años, renovables por otro período igual, en las condiciones anteriormente prescriptas.

Los derechos emergentes de la inscripción caducan por el mero vencimiento del plazo.

Art.2341.- El deudor que hubiere celebrado un contrato prendario con registro no podrá celebrar otros sobre los mismos objetos, salvo ampliación que le acuerde el acreedor, o que el nuevo contrato sea consentido por éste.

Art.2342.- Los bienes prendados no podrán ser trasladados fuera del lugar en que se hallaban al tiempo de la celebración del contrato. La traslación de los bienes en contravención del presente artículo, sin el asentimiento del acreedor, autoriza a éste a pedir el secuestro de ellos y demás medidas conservatorias de sus derechos.

Los automotores quedan comprendidos en esta prohibición, sólo cuando se trate de su desplazamiento definitivo.

Art.2343.- La venta de los bienes prendados, así como su transformación o industrialización, sólo podrá hacerse con la conformidad previa al acreedor prendario. El nuevo producto que se obtenga en la transformación o industrialización de la cosa gravada, quedará comprendido en la garantía prendaria, procediéndose a tomar debida nota en el Registro.

La conformidad del acreedor deberá constar en acto auténtico.

Art.2344.- El deudor deberá conservar en buen estado los bienes prendados y podrá usarlos conforme a su destino. El acreedor está facultado para inspeccionarlos periódicamente.

El uso indebido o abusivo de la cosa prendada, así como la oposición a que sea inspeccionada por el acreedor, dará derecho a éste para pedir su secuestro.

Cuando el estado de los bienes prendados lo requiera, podrán ser depositados en poder de terceros.

Art.2345.- Cuando se demandare el pago por consignación de un crédito prendario, el deudor podrá pedir al juez que, previa audiencia del acreedor, levante el gravamen y orden su cancelación en el Registro, siempre que se haya depositado el importe del crédito y obligaciones accesorias convenidas, quedando embargada a las resultas del juicio la suma depositada. La orden de cancelación de la prenda será recurrible al solo efecto devolutivo.

Art.2346.- El contrato registrado y los pagarés prendarios en caso, confieren al acreedor acción ejecutiva sobre la prenda, o sobre la indemnización debida por el seguro, en caso de siniestro. La acción se promoverá ante el Juzgado del domicilio del deudor, o el de la situación de la cosa prendada.

Art.2347.- La ejecución prendaria implica la apertura de un concurso especial con los bienes prendados. La quiebra, la convocación de acreedores, o el trámite del juicio sucesorio del deudor, no ejercerán fuero de atracción sobre el juicio ejecutivo prendario.

Art.2348.- En caso de transferirse la propiedad de los bienes prendarios, en violación del contrato, a un comprador de buena fe, el acreedor no tendrá acción reipersecutoria sobre los bienes enajenados, sino las acciones civiles y criminales que correspondan.

Art.2349.- En los supuestos de incapacidad, ausencia, muerte, quiebra o concurso del deudor, la acción ejecutiva, para hacer efectivo el privilegio del acreedor sobre la prenda, se iniciará o continuará con los representantes legales. Si éstos no se presentaren en el juicio, después de ocho días de citados por edictos, que se publicarán en dos diarios de la capital, el juez procederá, sin más trámites a designar un defensor ad-hoc.

Art.2350.- Para conservar sus derechos contra los endosantes, el legítimo tenedor del certificado deberá iniciar el juicio ejecutivo dentro de los treinta días computados desde el vencimiento del certificado de prenda con registro, y una vez liquidados los bienes afectados, podrá dirigir su acción contra los endosantes por el saldo, en las condiciones establecidas para los deudores solidarios.

Si después de la liquidación judicial de los bienes prendados quedase pendiente un saldo, podrá el acreedor perseguir cualquier otro bien del patrimonio del deudor prendario, sin necesidad de instaurar un nuevo juicio.

Art.2351.- En las ejecuciones prendarias de bienes que obligatoriamente deben registrarse, el juez pedirá previamente informe al Registro de Créditos Prendarios sobre la existencia de gravámenes.

En caso de existir éstos, se citará al deudor antes de ordenar la subasta.

Art.2352.- Es nula toda convención que permita al acreedor apropiarse de la cosa prendada sin llenar el trámite del remate judicial, o que importe la renuncia del deudor a la defensa en juicio, en caso de falta de pago.

Art.2353.- En caso de venta de los bienes prendados, sea por mutuo convenio o por ejecución judicial, el producto de ella será liquidado en el orden y con las preferencias siguientes:

a) pago de los gastos de justicia, de administración y conservación de los bienes prendados, incluso salarios desde la fecha del contrato hasta la venta;

b) pago de impuestos fiscales y municipales que graven los bienes prendados;

c) pago de arrendamientos del campo donde pastaron los animales, si el deudor no fuere propietario del mismo. Si el arrendamiento se hubiere estipulado pagadero en especie, el locador tendrá derecho a que le sea pagado su crédito en esa forma;

d) pago del capital e intereses adeudados al acreedor prendario; y

e) pago de los salarios, sueldos y gastos de recolección, trilla y desgranado u otros semejantes que se adeuden con anterioridad al contrato, siempre que estos créditos gocen de privilegio, según las disposiciones de este Código.

Los acreedores a que se refiere el incisa a) gozan de igual privilegio y serán prorrateados en caso de insuficiencia del producto de la venta.

Art.2354.- El incumplimiento de sus obligaciones por el deudor prendario, lo hará incurrir en responsabilidad por los daños causados, sin perjuicio de las sanciones previstas en la ley penal.

Art.2355.- En los casos no previstos, se aplicarán a la prenda con Registro las disposiciones relativas a la prenda de cosas en general.

CAPITULO V

DE LA HIPOTECA

SECCION I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art.2356.- Por el derecho real de hipoteca se grava un inmueble determinado, que continúa en poder del constituyente, en garantía de un crédito cierto en dinero. Cuando un tercero lo hiciere en seguridad de una deuda ajena, no por ello se obligará personalmente, como deudor directo o subsidiario.

Art.2357.- La hipoteca sólo puede constituirse por contrato en la forma establecida en este Código.

Art.2358.- En la escritura pública de constitución de la hipoteca deberá constar la aceptación del acreedor. Si éste no la hubiere prestado, deberá hacerlo posteriormente en la misma forma, para la validez del acto, con efectos desde el día de su inscripción.

La promesa de constituir hipoteca por documentos privados no será exigible.

Art.2359.- Pude constituirse hipoteca en garantía de un crédito condicional o indeterminado en su valor, o de una obligación eventual, o de hacer o no hacer, o que tenga por objeto prestaciones en especie, siempre que se declare un valor estimativo en el acto de constitución, el cual podrá ser reducido por el deudor, si procediere.

La falta de determinación del crédito eventual garantizado no obstará a la validez de la hipoteca, toda vez que se precise su monto máximo.

Art.2360.- La hipoteca se extiende a los accesorios del inmueble mientras subsista su accesión, y a todas las mejoras sobrevinientes, aunque sea por hecho de un tercero, así como a las ventajas resultantes de la extinción de las cargas o servidumbres que pesaban sobre el bien. Comprende sus productos y las rentas o alquileres debidos por los arrendatarios, exceptuados los productos pertenecientes a éstos.

Art.2361.- La hipoteca se extiende también a la indemnización que el seguro deba pagar por los objetos afectados por el gravamen.

El asegurador no se libera si efectúa el pago sin intervención del acreedor hipotecario, a sabiendas de la existencia del gravamen, a menos que la indemnización fuere invertida por el propietario en la reconstrucción o reposición de las cosas hipotecadas. El propietario tiene ese derecho, aunque no se hubiera estipulado.

Art.2362.- En caso de expropiación, la indemnización debida por el asegurador quedará comprendida en la hipoteca, y no podrá pagarse sin la intervención del acreedor.

Art.2363.- No pueden hipotecarse los derechos de usufructo, de uso y habitación, las servidumbres y los derechos hipotecarios. Tampoco las cosas inmovilizadas por accesión, separadamente del inmueble al cual acceden; ni partes materiales de un inmueble, si no constituyen fracciones determinadas de una extensión mayor, susceptibles por sí mismas de constituir dominio independiente.

Art.2364.- La hipoteca es activa y pasivamente indivisible. Cada una de las cosas afectadas a una deuda y cada parte de ellas, garantizan el pago de toda la deuda y de cada parte de la misma. Pero si a ejecutarse el crédito o al dividirse el inmueble gravado, fuere éste susceptible de un útil fraccionamiento, la venta o la partición se hará en esta forma.

Art.2365.- El acreedor cuya hipoteca comprende varios inmuebles, puede, a su elección, ejecutarlos simultáneamente, o sólo algunos de ellos, aunque hubieren pertenecido o pasado al dominio de diferentes personas, o se hubieren constituido otras hipotecas.

Ello no obstante, el juez podrá establecer por causa fundada un orden para la venta de los bienes afectados a la garantía del acreedor.

Art.2366.- Si fueren varios los inmuebles gravados en garantía de un mismo crédito, el propietario de uno de ellos, contra quien se dirigiere la acción, podrá exigir que se cite en el juicio a los otros propietarios, para que contribuyan al pago de la deuda, proporcionalmente al valor de cada inmueble.

Art.2367.- La parte indivisa de un inmueble puede gravarse, pero la hipoteca quedará subordinada en cuanto a sus efectos, al resultado de la división o licitación entre los condóminos.

Cuando el copropietario constituyente viniere a ser propietario de la totalidad, el gravamen quedará limitado al derecho que le correspondía sobre la cosa.

Art.2368.- En la convención hipotecaria, serán nulas las siguientes cláusulas:

a) la que prohíba al deudor oponer excepciones;

b) la que permita al acreedor exigir el capital en caso de mora por intereses, antes de que se adeudare un semestre vencido;

c) la que autorice el remate del inmueble gravado, sobre una base inferior a las dos terceras partes de la evaluación fiscal para el pago del impuesto inmobiliario;

d) la que prohíba al propietario vender o gravar el bien hipotecado;

e) la que, concertada antes del vencimiento de la deuda, otorgue al acreedor el derecho de quedarse con la propiedad del bien caso de falta de pago, o el de enajenarlo de otra manera que por ejecución judicial; y

f) la renuncia de la facultad del deudor para redimir la carga que grave el inmueble, establecida por este Código, o la designación de un plazo mayor para ejercerla.

Art.2369.- La hipoteca no producirá efectos respecto de tercero sino desde su inscripción en el Registro respectivo.

Las partes contratantes, sus herederos y los demás que han intervenido en el acto, así como el Escribano y los testigos, no pueden prevalerse de la falta o defecto de inscripción. Respecto de ellos, la hipoteca constituida por escritura pública, se considera registrada.

Art.2370.- Al constituirse una hipoteca en garantía de un crédito, deben liquidarse los intereses atrasados y expresarse en una suma cierta. La sola indicación de que la hipoteca comprende los intereses vencidos, sin indicación de su cuantía, no produce efecto alguno.

Art.2371.- La obligación hipotecaria podrá fraccionarse y documentarse en pagarés endosables, haciéndolo constar el escribano en la escritura y en los documentos, que deberán ser también registrados, así como su endosos. El acreedor sólo podrá ejecutar su crédito, haciendo valer los pagarés, que tendrán fuerza ejecutiva. La cancelación del gravamen procederá cuando se cancelen todos los documentos emitidos. La transmisión de los pagarés hipotecarios endosables, estará sujeta a las responsabilidades y efectos del endoso que este Código establece.

Art.2372.- Las hipotecas convencionales constituidas en el extranjero, sobre inmuebles situados en la República, serán inscriptas en el Registro Público correspondiente, una vez que sean protocolizados por orden judicial.

Si fueren varios los inmuebles, bastará una sola protocolización.

No se registrará la hipoteca que no reúna las condiciones exigidas por este Código.

SECCION II

DE LOS EFECTOS DE LA HIPOTECA ENTRE LAS PARTES

Art.2373.- La hipoteca inscripta confiere al acreedor un derecho preferente a ser pagado sobre el precio del inmueble. Podrá demandar la ejecución y venta de la cosa hipotecada, sea que ella esté en poder del deudor, del constituyente, o de un tercer poseedor.

Art.2374.- La hipoteca comprende, además del capital adeudado, los intereses estipulados y adeudados por dos años, y los que corran durante la ejecución, hasta el pago efectivo, se hayan o no convenido. En las obligaciones que no sean de cantidades de dinero, comprende los daños y perjuicios causados por la inejecución, si fueren estimados en el acto constitutivo. En caso contrario, no podrá exceder de los intereses legales por el tiempo expresado en este artículo. Comprende asimismo, las costas judiciales.

Art.2375.- El propietario del inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad; pero no puede ejercer acto alguno de disposición material o jurídica, que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado.

Art.2376.- El acreedor hipotecario, aunque su crédito fuere a termino, subordinado a condición o a evento, podrá solicitar todas las medidas conservatorias para asegurar su derecho, e impedir los actos previstos en el artículo anterior.

Cuando los actos perjudiciales, se hubieren realizado, el acreedor podrá exigir del deudor la estimación de los deterioros, aunque provinieren de caso fortuito o de terceros, y el depósito judicial de su valor, o bien demandar un suplemento de hipoteca.

Art.2377.- Iguales derechos tienen los acreedores hipotecarios en los casos de deterioro o separación de los muebles accesorios, sufridos o ejecutados contra las reglas de una buena administración.

Art.2378.- En los casos de los tres artículos anteriores, los acreedores hipotecarios podrán aunque sus créditos no estén vencidos, demandar que el deudor sea privado del beneficio del plazo otorgado por el contrato.

Art.2379.- El acreedor puede usar también de estos derechos contra los terceros poseedores de los bienes hipotecados para impedir el deterioro o perjuicio y ser indemnizado, en su caso.

Art.2380.- Los frutos y productos del inmueble quedan inmovilizados y el deudor no podrá disponer de ellos a partir de la intimación judicial del pago.

SECCION III

DE LOS EFECTOS DE LA HIPOTECA EN RELACION CON LOS ACREEDORES

Art.2381.- Los acreedores hipotecarios gozan de privilegio sobre el precio del inmueble, en el orden de prioridad determinado por la fecha de las inscripciones respectivas.

Cuando fueron efectuadas en el mismo día, la preferencia se determinará por la hora de presentación. El privilegio subsiste sobre el precio no pagado de los accesorios vendidos.

Art.2382.- Cuando existan varios acreedores hipotecarios, los titulares de créditos a plazo tendrán igual derecho sobre el precio del inmueble vendido que aquéllos cuyos créditos estén vencidos, determinándose la preferencia conforme a las reglas de este Código.

Art.2383.- Si el crédito estuviere subordinado a una cláusula resolutoria, el acreedor podrá pedir el pago, dando fianza de restituir la suma recibida en caso de cumplimiento de la condición.

Si ésta fuere suspensiva, o el crédito fuere eventual, el acreedor podrá solicitar que los fondos se depositen, siempre que los titulares ulteriores no prefirieren darle una fianza hipotecaria de restituir para el caso de que la condición llegare a cumplirse.

SECCION IV

DE LOS EFECTOS DE LA HIPOTECA EN RELACION CON LOS POSEEDORES

Art.2384.- Cuando el inmueble hipotecado estuviere en todo o en parte en poder de terceros constituyentes o adquirentes, debe el acreedor, antes de pedir a éstos el pago de la deuda, intimar judicialmente al deudor, con los intereses exigibles. Si éste no pagare en el acto, podrá el acreedor exigir a los terceros poseedores el pago de la deuda, o el abandono del inmueble hipotecado.

Art.2385.- El tercero poseedor o propietario de un inmueble hipotecado, goza de los plazos concedidos al deudor por el contrato, o por un acto de gracia, y la deuda hipotecaria no puede serle demandada sino cuando fuere exigible a este último. Pero no aprovechan al tercer poseedor, los plazos dados al deudor concursado para facilitarle el pago de los créditos del concurso.

Art.2386.- Si el tercero poseedor rehusare pagar la deuda hipotecaria y abandonar el inmueble, el acreedor sólo tiene derecho a perseguir la venta de éste.

El tercero poseedor puede excepcionar la ejecución del inmueble, alegando la no existencia, o al extinción del derecho hipotecario, como también la nulidad de la toma de razón o la inexigibilidad de la deuda.

Art.2387.- El tercero poseedor puede abandonar el inmueble hipotecado, si no estuviere personalmente obligado como deudor directo o subsidiario, o no hubiere asumido el pago del crédito por el contrato de adquisición, o por un acto posterior.

Puede hacer abandono sólo el que fuere capaz de enajenar sus derechos.

El abandono no autoriza al acreedor a apropiarse del inmueble. Su derecho se reduce a hacerlo vender para cobrarse con su precio.

Abandonado el inmueble hipotecado, el juez nombrará un curador, con el cual se seguirá el juicio.

Art.2388.- La propiedad del inmueble abandonado no cesa de pertenecer al tercer poseedor, hasta que se hubiere adjudicado por sentencia judicial y si se pierde por caso fortuito antes de la adjudicación, es por cuenta del tercer poseedor, el cual queda obligado a pagar su precio.

Art.2389.- No obstante el abandono, el tercer poseedor puede retomar el inmueble, pagando los capitales y los intereses exigibles, aunque no posea sino una parte del inmueble hipotecado, o aunque la suma debida fuera mayor que el valor del inmueble.

Art.2390.- El vendedor del inmueble hipotecado podrá oponerse al abandono que quiera hacer el tercer poseedor, cuando el cumplimiento puro y simple del contrato de venta, pueda dar la suma suficiente para el pago de los créditos.

Art.2391.- El vendedor del inmueble hipotecado que hubiere cobrado su crédito puede obligar, antes de la adjudicación, al tercer poseedor que lo hubiere abandonado a volverlo a tomar y ejecutar el contrato de venta, cuando él hubiere satisfecho a los acreedores hipotecarios.

Art.2392.- El tercer poseedor no puede exigir que se ejecuten antes otros inmuebles hipotecados al mismo crédito, que se hallen en poder del deudor originario, ni oponer que el inmueble que posee reconoce hipotecas anteriores que no alcancen a pagarse con su valor.

Tampoco puede exigir la retención del inmueble hipotecado para ser pagado de las expensas necesarias o útiles que hubiere hecho, y su derecho se limita, aun respecto a las expensas necesarias, al mayor valor que resulte del inmueble hipotecado, pagado que sea el acreedor y los gastos de la ejecución.

Art.2393.- Los arrendamientos celebrados por el tercer poseedor no pueden ser dejados sin efecto si hubieren sido inscriptos en el Registro correspondiente.

Art.2394.- El tercer poseedor que fuere desposeído del inmueble o que lo abandonare a solicitud de acreedores hipotecarios, será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusión de las mejoras que hubiere hecho en el inmueble.

Art.2395.- Las servidumbres y derechos reales que el tercero poseedor tenía sobre el inmueble hipotecado antes de la adquisición que había hecho, y que se habían extinguido por la consolidación o confusión, renacen después de la enajenación, y recíprocamente, ésta hace revivir las servidumbres activas debidas al inmueble del tercer poseedor.

Art.2396.- El tercero poseedor puede hacer valer en el orden que le corresponda las hipotecas que tenía adquiridas sobre el mismo inmueble hipotecado antes de ser propietario de él.

Art.2397.- Los acreedores podrá exigir que el inmueble hipotecado se venda libre de las servidumbres, y otros derechos reales posteriores a la constitución de la hipoteca.

Art.2398.- Después del pago de los créditos hipotecarios, el excedente del precio de la enajenación pertenecerá al tercer poseedor, con exclusión del precedente propietario, y de los acreedores quirografarios de éste.

Art.2399.- Cuando la hipoteca hubiese sido constituida por quien no sea el deudor, la acción de indemnización que le corresponda, es la que compete al fiador que hubiere hecho el pago, y podrá pedir al deudor, después de la enajenación, el valor integro del inmueble gravado, cualquiera fuese el precio en que se hubiese vendido.

Art.2400.- En las transmisiones a título gratuito de fincas hipotecadas se presume que el adquirente toma sobre sí la obligación que la hipoteca garantiza, hasta la concurrencia del valor del inmueble, a menos que del acto constitutivo resultare lo contrario.

SECCION V

DE LA EXTINCION DE LAS HIPOTECAS

Art.2401.- La hipoteca termina:

a) por la extinción total de la obligación principal;

b) por la renuncia del derecho del acreedor hipotecario hecha en escritura pública

c) por la reunión de la calidad de propietario y acreedor hipotecario en una misma persona; Y

d) por el transcurso del plazo de veinte años contados desde el día de la inscripción, aunque se hubiere convenido un plazo mayor.

Art.2402.- La hipoteca se extinguirá también cuando el inmueble fuese enajenado en remate judicial, con citación de los acreedores hipotecarios, toda vez que aprobada la subasta, el adjudicatario consignare judicialmente el precio de venta. El privilegio subsistirá sobre éste.

Art.2403.- Cuando el pago de la deuda es hecho por un tercero, subrogado en los derechos del acreedor, la hipoteca subsistirá a favor de aquél.

El deudor que ha verificado el pago, o ha sido condenado a realizarlo, queda subrogado en los derechos del acreedor contra el poseedor de bienes hipotecados que asumió la obligación de pagar la deuda como deudor directo, y que como tal se hubiere hecho cargo del gravamen. Esta regla se aplica al caso de confusión.

SECCION VI

DE LA CANCELACION DE LAS INSCRIPCIONES HIPOTECARIAS

Art.2404.- La inscripción de la hipoteca será cancelada en virtud de escritura pública en la que el acreedor hipotecario declare la extinción de su crédito, o su renuncia a él, o por resolución judicial.

Art.2405.- Cuando se hubieren pagado las letras o pagarés otorgados por el importe de la deuda, y éstos se hallaren registrados, el deudor o un tercero podrá solicitar al juez la cancelación de la hipoteca, presentando los documentos, que deberán archivarse en el Registro de Hipotecas, con la constancia de que representan el importe íntegro de la deuda. Si las letras o pagarés representaren sólo parte de la deuda, no se cancelará la hipoteca, pero se anotará el pago parcial efectuado.

Art.2406.- El coheredero del obligado, o el codeudor de éste que hubiere pagado su cuota en la hipoteca, no podrá exigir la cancelación hasta que la deuda se halle totalmente extinguida. El coacreedor o coheredero del acreedor, a quien se hubiere satisfecho su cuota, tampoco podrá hacer cancelar el gravamen, mientras no se pagare íntegramente a los otros cointeresados.

TITULO X

DE LAS ACCIONES REALES

CAPITULO I

DE LA ACCION REIVINDICATORIA

Art.2407.- La acción reivindicatoria compete al propietario de la cosa y a los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión.

La acción de reivindicación y las demás acciones reales son imprescriptibles.

Art.2408.- La acción de reivindicación se da contra el poseedor que está obligado a restituir la cosa, o que la adquirió del reivindicante o de su autor, aunque fuese de buena fe, por un título nulo o anulable.

Procederá también contra el poseedor actual que la obtuvo de un enajenante contra quien procedía dicha acción, salvo lo dispuesto en este Código respecto de los adquirentes de derechos sobre inmuebles a título oneroso y de buena fe.

Art.2409.- Pueden reivindicarse las cosas muebles o inmuebles, y los títulos de créditos que no fueren al portador, aunque hayan sido endosados sin transferencia de dominio, mientras permanezcan en poder del simple tenedor.

Art.2410.- Una universalidad de bienes no puede ser objeto de la acción de reivindicación, pero puede serlo una universalidad de cosas.

Art.2411.- No son reivindicables las cosas futuras, ni las cosas accesorias, aunque lleguen a separarse de las principales, a no ser que éstas sean reivindicadas.

Tampoco pueden serlo las cosas inmuebles de quien las haya adquirido de buena fe y a título oneroso. Sin embargo, el propietario desposeído tendrá acción para impugnar el acto viciado si no tuvo intervención en él, ni consintió su realización.

Art.2412.- El que ha perdido, o a quien se ha robado una cosa mueble, puede reivindicarla, aunque se halle en poder de un tercer poseedor de buena fe, y no estará obligado a reembolsarle el precio que pagó, a no ser que la hubiese comprado en feria, mercado, venta pública, o a quien comerciare en objetos semejantes. En estos casos, el reivindicante tendrá derecho a repetir lo pagado contra el vendedor de mala fe.

Art.2413.- Será considerado poseedor de mala fe el que compró la cosa hurtada o perdida a persona sospechosa, que no acostumbraba a vender cosas semejantes, o que no tenía capacidad o medios para adquirirla.

Art.2415.- No puede reivindicarse del poseedor de buena fe la cosa mueble transferida a título de propiedad o de otro derecho real por aquél a quien el reivindicante o su representante la hubiese confiado sin facultad de disponer de ella, o en virtud de engaño o de un acto ilícito.

Procederá la reivindicación si la transmisión se hizo a título gratuito y la cosa se hallare en poder del donatario.

Art.2416.- En los casos en que procede la acción de reivindicación contra el nuevo poseedor, queda al arbitrio del reivindicante intentarla directamente, o entablar una acción subsidiaria contra el enajenante o sus herederos, por indemnización del daño causado por la enajenación; y si obtuviere de éstos completa indemnización del daño causado por la enajenación; y si obtuviere de éstos completa indemnización del daño, cesa el derecho de reivindicar la cosa.

Art.2417.- Sea o no posible la reivindicación contra el nuevo poseedor, si éste hubo la cosa del enajenante, y no hubiese aún pagado su precio, o lo hubiese sólo pagado en parte, el reivindicante tendrá acción contra el nuevo poseedor para que le pague el precio o el saldo.

Art.2418.- Las acciones accesorias de la reivindicación por restitución de los frutos o productos que procedan contra el poseedor, así como por los daños que haya causado en la cosa, pueden intentarse contra los herederos por su parte en la sucesión.

Art.2419.- El poseedor demandado que tuviese una posesión en común con otros, o reconociese un poseedor mediato, está obligado a manifestarlo, declarando su nombre y domicilio, a fin de que sean citados para su intervención en el juicio. Si los citados comparecieren, el primitivo demandado podrá continuar o no en éste. La sentencia constituirá, en todos los casos, cosa juzgada a su respecto.

Art.2420.- El que de mala fe se da por poseedor sin serlo, será condenado a la indemnización de cualquier perjuicio que de ese hecho resultare al reivindicante.

Esta disposición se aplicará igualmente al que dejare de poseer para dificultar o imposibilitar la reivindicación.

Art.2421.- Si la cosa sobre que versa la reivindicación fuere mueble y hubiese motivos de temer que se pierda o deteriore en manos del poseedor, el reivindicante puede pedir el secuestro de ella, o que el poseedor le de suficiente seguridad de restituir la cosa en caso de ser condenado.

El que ejerce la acción de reivindicación puede, durante el juicio, impedir que el poseedor haga deterioros en la cosa que se reivindica, sea mueble o inmueble.

Art.2422.- Notificada la demanda, no puede el poseedor efectuar impensas ni construcciones, por útiles que sean. Sólo podrá cobrar las mejoras necesarias. Si conociendo el reivindicante los nuevos trabajos o gastos útiles, los tolerare, deberá abonar el mayor valor que haya adquirido la cosa, como resultado de los mismos.

Art.2423.- Con la acción de reivindicación pueden acumularse todas las acciones personales, relacionadas con la cosa a las que tenga derecho el reivindicante, como la indemnización por los deterioros que el poseedor ha causado en la cosa, y la de restitución de los frutos y productos, de acuerdo con lo reglado en este Código.

Art.2424.- Cuando acto y demandado presentaren cada uno, título sobre el inmueble, emanado de un autor común, será preferido el que lo hubiere inscripto primero. Si el título fuere anterior a la vigencia de este Código, será considerado propietario el que antes hubiere sido puesto en posesión de la heredad. Cuando se tratare de otro derecho, el que hubiere llenado primero los requisitos exigidos por la ley vigente al tiempo de su adquisición.

Art.2425.- Cuando el demandante y el demandado presentare cada uno títulos de adquisición derivados de personas distintas, se presumirá que el inmueble pertenece al que lo hubiere inscripto.

Art.2426.- En caso de doble inscripción, o de no existir ninguna, juzgará que el derecho pertenece al que está en posesión de la cosa.

Cuando se tratare de derechos reales sobre la cosa de otro, se presumirá que la propiedad es libre y plena, no obstante la posesión y la inscripción.

Art.2427.- Si la cosa reivindicada fuere mueble, el vencido deberá entregarla donde ella se hallare, y si después de la demanda la hubiere transportado a otro lugar, la devolverá al sitio anterior.

Si el bien cuestionado fuere inmueble, el demandado condenado a restituirlo deberá cumplir la sentencia dejándolo desocupado, de manera que el demandante pueda entrar en posesión. La sentencia se ejecutará aunque el inmueble se encuentre en poder de un tercero que lo adquirió después de la inscripción del embargo, o de la demanda, hecho a pedido del reivindicante.

Art.2428.- El poseedor que haya sido condenado a restituir la cosa, o a pagar su precio abonará los frutos percibidos desde la notificación de la demanda, aunque no hubieren sido solicitados. La condenación comprenderá el valor de los frutos no percibidos por negligencia del poseedor durante el expresado período. Si medió mala fe de parte de aquél, deberá también los que el reivindicante hubiere podido percibir, y aun los frutos civiles que hubiere sido susceptible de producir la cosa no fructífera.

Art.2429.- El poseedor de mala fe será responsable de la ruina o deterioro de la cosa, aunque fuere causado por caso fortuito, a no ser que hubiere ocurrido igualmente en poder del reivindicante.

Art.2430.- El poseedor de buena fe sólo responderá por la destrucción o deterioro de la cosa, aunque resultare de hecho suyo, hasta la concurrencia del beneficio obtenido por la enajenación de los materiales o accesorios, o su empleo en otros bienes, pero el de mala fe deberá satisfacer el valor del objeto, aunque no hubiere obtenido provecho alguno.

Art.2431.- Los gastos necesarios o útiles serán pagados al poseedor condenado a la restitución.

Son gastos necesarios o útiles los pagos por impuestos extraordinarios sobre el bien y por las hipotecas o impuestos que lo gravaban cuando el demandado o su autor comenzó a poseer.

Se abonará además al poseedor el mayor valor que la cosa hubiere obtenido por gastos hechos en ella, útiles o necesarios; pero las mejoras suntuarias podrán ser retiradas por el reivindicado, si al hacerlo no causare daño al inmueble. El actor está obligado a pagar el mayor valor que por los trabajos o construcciones nuevas, hubiese adquirido el bien reivindicado en el momento de la restitución.

Art.2432.- Los gastos hechos por el poseedor de buena fe para la conservación normal de la cosa, y las contribuciones ordinarias de la propiedad, son de su cargo hasta la concurrencia del valor de los frutos que hubiera percibido.

Le serán abonados los primeros en cuanto excedieren el valor de los frutos.

En cuanto al poseedor de mala fe, debe restituir todos los frutos, pero le serán abonados los gastos conexos con la producción.

Art.2433.- El poseedor puede exigir las impensas y mejoras por construcciones y trabajos hechos por su autor durante la posesión, y serán juzgados según la calidad que ésta tenga en el sucesor.

El reivindicante las deberá aunque fueren anteriores a su adquisición.

Art.2434.- Procederá la compensación entre reivindicante y poseedor, en cuanto a las sumas que respectivamente debieran pagarse. El segundo podrá retener la cosa reivindicada hasta percibir el importe de las indemnizaciones que le correspondan, y si la entregare, subsistirán sus créditos.

Art.2435.- La responsabilidad del propietario por las indemnizaciones debidas al poseedor, sólo se hará efectiva en la cosa reivindicada. Podrá aquél liberarse de ella, haciendo abandono. Serán aplicables en este caso las disposiciones que rigen el abandono que hiciere el tercer poseedor de un bien hipotecado.

Art.2436.- Se considera que la buena fe del poseedor cesa cuando ha conocido la falta de su derecho a poseer en virtud de circunstancias incompatibles con una creencia razonable de su legitimidad.

Los actos de percepción de frutos, disposición y construcción o destrucción, se reputarán de buena o mala fe, con referencia a la época en que se hubieren realizado.

El heredero de un poseedor de mala fe será juzgado según buena fe personal respecto de los hechos cumplidos por él.

Art.2437.- Las antecedentes disposiciones se aplicarán en lo pertinente, a las acciones confesoria y negatoria, y también a las cosas muebles que deben inscribirse para su adquisición.

CAPITULO II

DE LA ACCION CONFESORIA

Art.2438.- Procederá la acción confesoria contra quien impidiere de cualquier modo la plenitud de los derechos reales, a fin de que se la restablezca.

Art.2439.- Compete la acción confesoria:

a) a los poseedores de inmuebles con derechos de poseer;

b) a los titulares verdaderos o putativos de servidumbres activas; y

c) a los acreedores hipotecarios de inmuebles dominantes.

Art.2440.- Si el inmueble dominante o sirviente perteneciere a diversos poseedores con derecho de poseer, la acción confesoria corresponderá a cada uno de ellos y contra cada uno de ellos, en los casos previstos en los artículos anteriores, y la sentencia perjudicará a aprovechará a todos en su efecto principal, pero no en el accesorio de la indemnización del daño causado.

CAPITULO III

DE LA ACCION NEGATORIA

Art.2441.- Procede la acción negatoria contra quien impidiere la libertad en el ejercicio de los derechos reales, con el fin de que ella se restablezca. Corresponde:

a) a los poseedores de inmuebles con derecho a poseer;

b) a los acreedores hipotecarios, perjudicados en su derecho; y

c) a quien se viere perturbado por cualquiera que se atribuya indebidamente una servidumbre.

Art.2442.- Si el hecho que se opusiere al libre ejercicio del derecho, no importare arrogarse un derecho real, la acción por el daño causado, si procediere, sólo será juzgada como personal.