

Alejandro José Hillar Puxeddu

---

TOMO III

---

# DERECHO INMOBILIARIO

ACCIONES REALES, Y POSESORIAS.

TRANSMISIÓN INMOBILIARIA-CATASTRO-PRINCIPIOS REGISTRALES.

ESCRITURA PUBLICA- ACTA NOTARIAL- NULIDADES-  
VICIOS DEL ACTO JURÍDICO.

CITACIÓN A ESCRIBANOS. RESPONSABILIDAD CIVIL.

USUFRUCTO-CONDOMINIO-MEDIANERÍA.

INMISIONES. ACCIÓN DE OBRA NUEVA.

DERECHO PENAL INMOBILIARIO.

*Osmar D. Buyatti*  
LIBRERIA EDITORIAL

CDD Alejandro José Hillar Puxeddu  
346.043 Derecho Inmobiliario. Acciones reales, y posesorias.  
Transmisión inmobiliaria-catastro-Principios registrales.  
1a. ed. - Buenos Aires:  
Osmar D. Buyatti - Librería Editorial, 2021.  
486 p. ; 22,5 x 15,5 cm.

ISBN: 978-987-716-148-9

1. Registro de la Propiedad Inmueble . 2. Venta de Inmuebles.  
3. Derecho. I. Título

© 2021 by **Osmar D. Buyatti**

Viamonte 1509 (C1055ABC) Buenos Aires - Argentina

Tel:(fax) (54-11) 4371-2512/4812-5492/4811-6173

[www.osmarbuyatti.com](http://www.osmarbuyatti.com)



[libros@osmarbuyatti.com](mailto:libros@osmarbuyatti.com)



+549-11-3037-2396



[facebook.com/editorialbuyatti](https://facebook.com/editorialbuyatti)



[instagram.com/editorialbuyatti](https://instagram.com/editorialbuyatti)

Diseño de tapa: AIS

Composición y armado: Jonathan M. Lavaise - Andrés I. Silva

Edición: Septiembre 2021

Hecho el depósito que marca la Ley 11.723

Reservado todos los derechos de la presente edición para todos los países. Este libro no se podrá reproducir total o parcialmente por ningún método gráfico, electrónico, mecánico o cualquier otro, incluyendo sistemas de fotocopia y duplicación, registro magnetofónico o de alimentación de datos, sin expreso consentimiento de la editorial. Su infracción está penada por las leyes 11.723 y 25.446.

Tirada: 500 ejemplares

**I.S.B.N. 978-987-716-148-9 (Tomo III)**

**I.S.B.N. 978-987-716-136-6 (Obra completa)**

IMPRESO EN ARGENTINA

PRINTED IN ARGENTINA

Se terminó de imprimir en el mes de septiembre de 2021, en los talleres gráficos de **Imprenta Ya**, Alférez Hipólito Bouchard 4381, Munro, Buenos Aires

# ÍNDICE

Abreviaturas.....	5
Prólogo.....	7

## CAPÍTULO I LA ADQUISICIÓN INMOBILIARIA: EL TITULO SUFICIENTE, Y EL MODO

1. La adquisición inmobiliaria: .....	27
1.1. Adquisición originaria:.....	27
1.2. Adquisición derivada:.....	27
1.3. Artículo 1892. Título, y modos suficientes. ....	29
1.4. Artículo 1893. Inoponibilidad. ....	30
2. La distinción entre título, y modo, y su origen germánico: .....	30
2.1. El Título suficiente: .....	30
3. El modo suficiente: .....	34
4. La inscripción registral, y la oponibilidad a terceros.....	37
5. Incorporación del principio, de buena fe registral: .....	38
6. El justo título: .....	46
6.1. Definición. ....	46
6.2. Requisitos del artículo 1.902 CCCN, para considerar la buena fe, en materia de inmuebles. ....	50
6.3. Conclusión: .....	56
7. La aplicación del justo título, y la buena fe, a la liquidación de la sociedad conyugal:.....	59

## CAPÍTULO II

### LA USUCAPIÓN LARGA

1. El saneamiento de títulos, en el derecho inmobiliario contemporáneo. ....	65
1.1. El derecho de fondo, y el proceso, de usucapición larga: .....	65
1.2. La usucapición, contra personas titulares, ausentes, o ignoradas:...	71
2. La posesión, y el tiempo: .....	73
2.1. La interversión del título: .....	74
2.2. La relación posesoria: .....	75
3. LOS ASPECTOS PROCESALES: LA PRUEBA. ....	77
3.1. El pago, de los impuestos, como prueba, del <i>animus domini</i> del nuevo titular:.....	77
3.2. La prueba del tiempo: .....	80
3.3. El proceso: .....	82
4. Modelo de escritura, de cesión de derechos posesorios, y acta de constatación notarial, a los fines de la usucapición larga: .....	83
5. Modelo de escritos judiciales; promueve demanda, por prescripción adquisitiva larga. ....	88
6. Jurisprudencia, sobre usucapición larga: .....	92

## CAPÍTULO III

### LOS JUICIOS POSESORIOS.

#### ACCIÓN DE DESPOJO.

1. La usucapición, en la propiedad horizontal, en los conjuntos inmobiliarios, y en los desarrollos inmobiliarios:.....	105
2. El obstáculo infranqueable: Los requisitos formales, de la demanda de usucapición .....	111
3. El recuperpo, de la cosa. ....	112
4. Juicios posesorios. Cesión de derechos posesorios. Registro de poseedores.....	118
4.1. El despojo, y las acciones de violencia de género:.....	118
4.2. Los juicios posesorios, en el código civil y comercial .....	123
4.3. Introducción: las relaciones de poder, posesión, y tenencia:.....	128

4.3.1. Presunciones <i>iusuris tantum</i> , relativas a la posesión, extensión, o la causa eficiente, de las relaciones de poder: .....	128
4.3.2. Presunciones relativas a la posesión, a la falta, o existencia de títulos, y los actos posesorios: .....	128
4.3.3. Las relaciones de poder:.....	129
4.4. Las “acciones sustantivas posesorias” .....	129
4.4.1. Finalidad de las acciones:.....	129
4.4.2. La acción, para adquirir la posesión, o la tenencia: .....	132
4.4.3. Defensa extrajudicial, de la posesión, y de la tenencia: ....	135
4.4.4. Acciones de despojo, y de mantener la tenencia, o la posesión:.....	137
4.4.5. Conversión de la acción, en caso de lesión mayor:.....	139
4.4.6. Pruebas: .....	140
4.4.7. Legitimación activa, en el CCC: .....	141
4.4.8. Naturaleza jurídica del proceso:.....	141
4.4.9. Las inmisiones, como turbación de la posesión, en el moderno derecho inmobiliario: .....	142
4.4.10. Modelos de escritos judiciales. ....	149
4.4.10.1. Promueve acción posesoria, para ordenar cese de inmisiones, y daños y perjuicios.....	149
4.4.11. Inicia demanda, por acción posesoria, de despojo; .....	153
4.5. Cesión de derechos posesorios, <i>blockchain</i> , y registro local de poseedores. ....	155

## CAPÍTULO IV

### ACCIONES REALES. RELACIÓN CON LAS POSESORIAS. ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN. EL CATASTRO

1. La acción de reivindicación: .....	167
1.1. Las acciones reales: las relaciones con las posesorias.....	167
1.2. Acción negatoria:.....	183
1.3. Acción confesoria: .....	184
2. Modelo de acción judicial reivindicatoria: .....	187
3. La acción judicial de mensura, y deslinde:.....	192

4. Modelo de demanda de mensura, y deslinde... (Incluye amojonamiento): .....	199
5. El catastro: .....	201
5.1. El origen, y desarrollo, del catastro: .....	204
5.2. Aspecto geométrico, y parcelario. Régimen legal de los planos: .....	205

## **CAPÍTULO V**

### **LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.**

#### **LA ESCRITURA PÚBLICA.**

1. Publicidad. Principios registrales, en la ley 17.801. Contenido, valor jurídico, y efectos, de cada uno de ellos. ....	221
2. Principios de rogación, y de inscripción: .....	227
3. Principio de especialidad: .....	229
3.1. Matriculación: .....	229
3.2. Especialidad, en el objeto: .....	230
3.3. Especialidad en los sujetos: .....	230
3.4. Especialidad del título causal: .....	230
4. Principio de legalidad: .....	231
5. Principio de prioridad: .....	232
6. Tracto sucesivo: .....	232
6.1. Continuidad registral: .....	233
6.2. Excepciones previstas, para el principio de tracto sucesivo: el tracto abreviado. ....	234
7. Principio de exactitud, legitimación, y fe pública registral .....	234
7.1. Consecuencias: .....	235
7.2. La escritura pública; .....	237
7.2.1. Concepto, y definición. ....	237
7.2.2. El valor jurídico, y su eficacia, de la escritura: .....	238
7.2.3. La escritura pública, implica la legitimación negocial, y el asesoramiento jurídico, e informativo, del escribano: ..	238
7.2.4. La escritura pública: como elemento indispensable, para la existencia, del acto, o contrato: .....	239
7.2.5. La escritura pública: como elemento indispensable, para la eficacia, del acto, o contrato; y en cuanto, acto jurídico, y como causa eficiente, de ciertos efectos: .....	239

7.2.6. La escritura pública: como elemento de existencia, del acto, con valor de plena prueba:.....	239
7.2.7. La obligación, del estudio de títulos, y del estudio, de las inhabilidades, del vendedor: .....	240
8. Si el inmueble, se paga, con <b>bitcoins</b> , estamos frente a una permuta....	242
8.1. Necesidad de establecer, el <b>blockchain</b> , en las escrituras, para prevenir, la desaparición, o robo, del protocolo. ....	242
8.2. Naturaleza jurídica: .....	243
8.2.1. El ejercicio, de funciones notariales, por los cónsules: .....	244
8.3. Protocolo: .....	244
8.3.1. Escrituras fuera del protocolo, y nulidad: .....	246
8.3.2. Pérdida, o destrucción, de los folios del protocolo.....	247
8.4. Requisitos de la escritura: operaciones de ejercicio, grafía, caracteres legibles, pluralidad de otorgantes, unidad de acto: .....	249
8.5. Operaciones de ejercicio : .....	250
8.5.1. Operaciones materiales, (o de fondo): .....	250
8.5.1.1. Interpretación del negocio jurídico: .....	250
8.5.1.2. Asesoramiento jurídico integral, e información:..	250
8.5.1.3. Calificación jurídica: .....	251
8.5.1.4. Legalización: .....	251
8.5.1.5. Legitimación: .....	251
8.5.2. Operaciones formales.....	252
8.5.2.1. Configuración, o redacción, del documento:.....	252
8.5.2.2. Autenticación, y valor probatorio:.....	252
8.5.2.3. Autorización: .....	252
8.5.2.4. Conservación, y custodia: .....	253
8.6. Prestación del servicio obligatoria: .....	253
8.7. Nuevas incumbencias notariales: .....	253
8.8. Reconocimiento de la función del notario, como fuente creadora, de derecho.....	254
9. Confección material. Soporte. Grafía. Tinta. Medios aptos. Procedimientos. ....	254
9.1. Pluralidad de otorgantes. Unidad de acto: .....	255
9.2. Espacios en blanco. Abreviaturas. Números: .....	256
9.2.1. Espacios en blanco. ....	256
9.2.1. Abreviaturas, e iniciales. ....	257
9.2.3. Números: .....	257

9.3. Idioma. ....	258
9.3.1. Otorgantes, que, ignoren, el idioma nacional: .....	258
9.3.2. Procedimiento a seguir, para idioma extranjero: .....	259
9.3.3. Testamentos. Testador, que, ignora el idioma nacional: ...	260
9.4. Otorgante, con discapacidad auditiva:.....	261
9.4.1. Procedimiento en la discapacidad auditiva. Testigos. Minuta: .....	261
9.5. Contenido de la escritura. ....	262
9.5.1. El epígrafe .....	262
9.5.2. La numeración: .....	263
9.5.3. Lugar. ....	264
9.5.4. Fecha: .....	264
9.5.5. La hora : .....	265
9.5.6. Comparecencia .....	266
9.5.6.1. Datos personales: .....	266
9.5.6.2. Nombres, y apellidos; .....	267
9.5.6.3. Documento de identidad: .....	267
9.5.6.4. Domicilio real, y especial; .....	268
9.5.6.5. Fecha de nacimiento. ....	269
9.5.6.6. Estado de familia: .....	270

## **CAPÍTULO VI**

### **LA NULIDAD DE LA ESCRITURA Y DEL ACTA NOTARIAL. LOS VICIOS DEL ACTO JURÍDICO.**

1. Participación del escribano, en el juicio de nulidad, del instrumento público. ....	273
1.1. Requisitos del instrumento público, que, acarrear, la nulidad: ...	274
1.2. Requisitos de la escritura, que, acarrear la nulidad, ante su omisión: .....	275
2. Análisis del artículo 309, del Código Civil, y Comercial. ....	275
3. Caracterización de las nulidades, de la escritura: .....	276
3.1. Acto instrumental, y acto instrumentado:.....	277
3.2. Vicios instrumentales: .....	278
3.3. Fe de conocimiento, y fe de identidad.....	281



4.	Vicios, capacidad de derecho, y de ejercicio: .....	281
4.1.	Vicios, en el contenido, del acto: .....	281
4.2.	Incapacidades: .....	283
4.3.	Capacidad de los otorgantes: .....	284
4.3.1.	Legitimación. ....	285
4.4.	Vicios de la voluntad: .....	291
4.4.1.	Violencia: .....	291
4.4.2.	Dolo: .....	291
4.4.3.	La querrela, y redargución de falsedad: .....	292
4.4.4.	La naturaleza jurídica, de la autenticidad:.....	293
4.5.	Fraude. ....	299
4.6.	Simulación. ....	302
5.	Modelo de demanda por nulidad; .....	320

**CAPÍTULO VII**  
**CUESTIONES GENERALES, DEL MODERNO,**  
**DERECHO INMOBILIARIO. EL USUFRUCTO, Y EL**  
**CONDominio. LA MEDIANERÍA. ACCIÓN PREVENTIVA.**

1.	El usufructo. ....	325
1.1.	Los derechos, e intereses, del usufructuario:.....	330
1.2.	Obligaciones del usufructuario:.....	330
1.3.	Extinción del usufructo: .....	332
1.4.	La extinción, de la sociedad conyugal, y el usufructo:.....	335
1.5.	El embargo, del usufructo: .....	336
1.6.	Obligaciones del usufructuario, en lo que, a impuestos, servicios, tasas, contribuciones, y expensas, se refiere: .....	336
1.7.	Derechos alternativos, al usufructo, con fines de sustitución:.....	339
1.8.	Revocación de la donación, que da un usufructo gratuito, por ingratitude: .....	342
2.	El condominio, en el CCC. ....	344
2.1.	Introducción. ....	345
2.2.	Interpretación, y cotitularidad. ....	345
3.	El condominio, y los conjuntos inmobiliarios: .....	346

3.1.	Adquisición por uno, de los condóminos, de la cosa común.....	349
3.2.	La hipoteca, y el condominio. Fuentes del nuevo texto. ....	357
3.2.1.	La hipoteca constituida, por el condómino, sobre su parte indivisa. ....	358
3.2.2.	El juicio abreviado, de partición, y subasta: ....	358
3.2.3.	Actos de administración, disposición, y conservatorios, en el condominio: ....	358
3.2.4.	Condominio, coherederos, masa hereditaria, actos jurídicos, y acción reivindicatoria: ....	363
3.3.	Régimen legal, en el derogado Código Civil.....	366
3.4.	Régimen legal, en el Código Civil, y Comercial, de la Nación....	369
3.5.	Prueba del carácter propio, del bien inmueble: ....	370
3.6.	El usufructo, y el condominio: ....	374
4.	Modelos: inicia demanda de división judicial, de condominio, por negativa a partir, de uno de los condominos.....	376
5.	Promueve demanda, de fijación, y cobro, de canon locativo, en condominio, contra intruso. ....	377
6.	Régimen legal, de las relaciones de vecindad, la medianería, y los cerramientos forzosos: ....	383
6.1.	Introducción: ....	383
6.2.	Muros medianeros, o linderos, menores a tres metros, del eje entre predios: ....	386
6.3.	Muros con una distancia, a partir de 3 metros, desde el eje medianero: ....	388
6.4.	Sobre las mejoras, y reparaciones, en las medianeras, y los cerramientos forzosos:.....	388
6.5.	Las mejoras, y las reparaciones: ....	390
7.	Modelo de demanda de medianería: ....	393
7.1.	Régimen legal de la acción autónoma, de obra nueva, y daño temido. ....	396
8.	Demanda acción preventiva, de obra nueva; ....	401

## CAPÍTULO VIII

### LOS DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO INMOBILIARIO

1.	“Los delitos de usurpación, daños, y desbaratamiento de derechos acordados, en el derecho inmobiliario contemporaneo”.....	409
----	---	-----

---

2. El delito de usurpación inmobiliaria, en el código penal, significado, para el derecho inmobiliario contemporáneo: .....	410
2.1. Breve introducción, a la tutela judicial efectiva, de los delitos contra la propiedad. ....	411
2.2. El concepto de Usurpación, y el moderno derecho inmobiliario. ....	413
2.3. Tipificación. Bien Jurídico Protegido. ....	415
2.4. Sujetos legitimados, activo, y pasivo. ....	418
2.5. La tipificación, del delito de usurpación, según la legislación vigente: .....	420
2.6. La responsabilidad civil, derivada del delito, de usurpación inmobiliaria. ....	424
3. El delito de daños, a los inmuebles: .....	425
3.1. Introducción: .....	426
3.2. El daño: simple, o agravado. ....	427
3.3. El objeto, de las conductas dolosas, de daño inmobiliario: .....	428
4. El delito de desbaratamiento, de derechos acordados, en sede inmobiliaria: .....	431
Bibliografía .....	435