

Tabla de Contenido

Volumen I

Prólogo.....37

Capítulo primero

Introducción a los derechos reales

Ubicación sistemática de los derechos reales

1. Primera aproximación (elemental) a los derechos reales.....41

2. Denominación.....42

3. El derecho civil, como parte del derecho privado.

Los derechos reales, como parte del derecho

civil.....44

4. Parte general y parte especial de los derechos reales

I. Parte general.....46

II. Parte especial.....49

5. Contenido de la “teoría general de los derechos reales” a los efectos de este libro.....51

Evolución histórica de la teoría de los derechos reales

6. Desarrollo histórico de la teoría de los derechos reales.....53

Constitución Nacional y derechos reales

7. La constitucionalización del derecho privado y los derechos reales.....57

8. Género, propiedad y derechos reales.....60

9. Personas con discapacidad y derechos reales.....71

10. Derechos reales y relación de consumo.....72

Leopoldo L. Peralta Mariscal

10 Teorías sobre el derecho real. Contraste con los derechos personales

A. Generalidades

11. Exposición de las tendencias.....79

B. Teorías personalistas

12. Introducción a las teorías personalistas del derecho real.....79

13. Teoría de la obligación pasivamente universal.....81

14. Tesis de Demogue.....85

15. Crítica a las teorías personalistas.....87

C. Teorías realistas

16. Introducción a las teorías realistas de los derechos patrimoniales.....89

17. Teoría del derecho de crédito como un derecho real de garantía.....90

18. Teoría del derecho de crédito como un derecho de propiedad y de los derechos reales sobre cosa ajena como derechos relativos.....95

19. Crítica a las tesis realistas.....97

D. Teorías dualistas. Diferenciación entre derechos reales y personales	
20. Exposición.....	98
21. Ubicación epistemológica de la obligación pasivamente universal.....	100
22. Tesis institucionalista.....	102
23. Tesis del autor como una teoría dualista renovada: la inmediatez jurídica y la oponibilidad a terceros interesados como elementos determinantes de los derechos reales.....	106
E. Características que definen la naturaleza de los derechos reales	
24. Introducción. Enunciación de las características de los derechos reales.....	110
Teoría general de los derechos reales	
11	
25. Inherencia o inmediatez en el vínculo entre el sujeto y el objeto.....	112
26. Intensidad del aspecto externo y oponibilidad erga omnes.....	116
27. Quid de la denominación “oponibilidad erga omnes”.....	119
F. Otras características esenciales de los derechos reales	
28. Elementos.....	120
29. Sujetos.....	121
30. Objeto.....	123
31. Contenido.....	123
32. Quid de la causa de los derechos reales.....	128
33. Patrimonialidad.....	132
34. Sistema de adquisición.....	133
35. Gravitación del orden público.....	133
36. Necesidad de publicidad.....	134
37. Presunción de derecho real.....	136
38. Acciones específicas de protección.....	137
39. Estatismo.....	138
G. Semejanzas y diferencias entre derechos reales y personales	
40. Semejanzas y conexiones entre los derechos reales y personales.....	139
41. Diferencias entre derechos reales y personales.....	139
Concepto de derecho real	
42. Explicación de la esencia del derecho real.....	143
43. Manifestación positiva, negativa, concreta y abstracta de los derechos reales.....	148
44. Aceptaciones de “derecho real” consideradas por Vélez Sarsfield al redactar el Código Civil de 1871.....	149

45. Concepto de derecho real.....	151
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
12 Objeto de los derechos reales	
A. Delimitación del objeto de los derechos reales	
a. Conceptos generales	
46. Regla del art. 1883.....	155
47. Advertencia terminológica: uso metonímico del lenguaje expositivo.....	155
48. La “cosa” como objeto tradicional del derecho real.....	156
49. Parte material de una cosa.....	157
50. Cuota indivisa de una cosa o de una parte material de una cosa.....	159
51. Bienes en sentido estricto.....	159
52. Universalidad.....	161
53. Caracteres que deben reunir los entes susceptibles de ser objeto de los derechos reales.....	161
b. Casos particulares	
i. Cuerpo humano	
54. ¿Puede el cuerpo humano ser objeto de los derechos reales?.....	163
ii. Animales	
55. Quid de los animales como objeto de los derechos reales.....	167
iii. Criptomonedas y otros tokens	
56. Definiciones.....	169
57. Introducción.....	171
58. La problemática de las criptomonedas y los derechos reales.....	174
59. Posibles reformas y alternativas normativas.....	186
60. Naturaleza jurídica del derecho sobre criptomonedas.....	188
61. Otros cryptoactivos distintos a las criptomonedas. Tokens y subespecies.....	190
62. Conclusión.....	193
Teoría general de los derechos reales	
13	
iv. Derechos personalísimos	
63. Los derechos personalísimos no integran la categoría de los derechos reales, ni se les aplican sus normas.....	195
v. Derechos intelectuales	
64. Los derechos intelectuales tienen su propio régimen jurídico.....	195
B. Régimen jurídico de las cosas	
a. Introducción	
65. Justificación de este apartado.....	197

b. Conceptualizaciones	
66. Concepto de bienes y de cosas.....	198
c. Clasificación	
67. Muebles e inmuebles.....	199
68. Registrables y no registrables.....	201
69. Divisibles e indivisibles.....	203
70. Principales y accesorias.....	206
71. Consumibles y no consumibles.....	207
72. Fungibles y no fungibles.....	207
73. Frutos y productos.....	209
d. Régimen de las cosas con relación a las personas	
74. Bienes fuera del comercio.....	210
75. Bienes pertenecientes al dominio público del Estado: conceptualizaciones.....	211
76. Bienes pertenecientes al dominio público del Estado: enumeración.....	213
77. Bienes pertenecientes al dominio privado del Estado: conceptualizaciones.....	219
78. Bienes pertenecientes al dominio privado del Estado: enumeración.....	219
79. Quid de la pertenencia al dominio privado del Estado de “las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros”.....	222
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
14 80. Bienes de los particulares.....	236
81. Aguas de los particulares.....	237
82. Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes.....	238
83. Función de garantía.....	240
84. Determinación del objeto del derecho y subrogación real. Remisión.....	241
Capítulo segundo	
Superestructura de los derechos reales	
Introducción	
85. Temática abordada en este capítulo.....	243
Determinación del objeto y subrogación real	
86. Determinación del objeto del derecho real.....	244
87. Subrogación real: concepto y alcance.....	246
88. Supuestos jurídicos de subrogación real.....	248
Convalidación	
89. Regla nemo plus iuris.....	249
90. La convalidación como saneamiento de una transmisión inválida.....	250
Persecución y preferencia	
91. Facultades de persecución y preferencia.....	252
92. El principio nemo plus iuris y las facultades de persecución.....	254

93. El derecho de preferencia.....	255
Clasificación	
94. Importancia de las clasificaciones que efectúa el Código.....	258
95. Derechos reales sobre cosa propia y ajena.....	258
96. Derechos reales principales y accesorios.....	264
97. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables.....	265
98. Derechos reales que se ejercen por la posesión, por actos posesorios concretos o sin que	
Teoría general de los derechos reales	
15	
medie relación de poder.....	269
99. Otras clasificaciones.....	271
100. Subclasificación de los derechos reales sobre cosa ajena.....	275
Cargas o gravámenes reales	
101. Concepto y régimen legal.....	276
Obligaciones reales	
102. Planteo del problema.....	278
103. Terminología.....	279
104. Origen histórico.....	280
105. Naturaleza jurídica.....	281
106. Fuente.....	283
107. Régimen.....	284
108. Límite de la responsabilidad del deudor en las obligaciones reales.....	287
109. Quid de los daños producidos por las cosas transmitidas que generan obligaciones propter rem.....	290
Capítulo tercero	
Arquitectura del sistema de derechos reales	
Cuestiones preliminares	
110. Las estructuras simples y complejas de derechos reales y personales.....	293
111. Distintos sistemas posibles de derechos reales: primer acercamiento.....	295
112. Los derechos reales y los derechos personales no son compartimientos estancos.....	297
Conceptos previos necesarios	
113. “Tipicidad” y “autonomía privada”	298
A. Tipicidad	
114. Origen, importancia y extensión de la teoría del tipo. Vinculación con los derechos reales.....	300
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
16 115. Tipos reales o empíricos.....	302
116. Tipos legales.....	303
117. Tipos doctrinarios.....	304

118. Los tipos permiten un acercamiento al concepto al que se refieren.....	305
119. Tipificación y clasificación.....	305
120. Tipificación y enumeración.....	307
121. La finalidad de la tipología es lo que permite determinar el carácter típico o atípico de las distintas figuras.....	308
122. Finalidad de la tipificación y criterio de tipificación.....	311
123. La tipicidad en los contratos.....	313
124. Tipologías taxativas y ejemplificativas.....	314
125. Tipología y subtipología.....	316
126. Tipos abiertos y cerrados.....	316
127. “Tipo” de derecho real.....	318
B. Autonomía privada	
128. Terminología y conceptualización. Autonomía de la voluntad y autonomía privada.....	318
129. La autonomía privada como poder de creación de derecho objetivo de alcance individual.....	325
130. Autonomía privada y normas imperativas.....	326
131. Autonomía privada en sentido amplio y en sentido restringido. Autonomía privada en materia de derechos personales y derechos reales.....	327
132. Límites de la autonomía privada, relatividad de los contratos, numerus clausus y numerus apertus de derechos reales.....	328
Antecedentes históricos. Evolución de los sistemas de derechos reales desde el Derecho romano hasta las legislaciones modernas	
Teoría general de los derechos reales	
17	
A. Introducción	
133. Inicio del debate numerus clausus-numerus apertus.....	333
134. ¿Cuál es el sistema que nació primero? Ausencia de respuesta categórica a este interrogante.....	334
B. Derecho romano	
135. Surgimiento de las primeras manifestaciones de propiedad sobre las tierras romanas.....	335
136. Carácter absoluto de la propiedad en Roma. Inexistencia de desmembraciones durante la etapa clásica y su aparición posterior.....	337
137. Aparición de nuevos ius in re por el reconocimiento de interdictos por parte del pretor. La propiedad bonitaria o pretoria y la	

propiedad quiritaria. Evolución hasta la época de Justiniano.....	340
138. Inexistencia de distinción entre “derechos reales” y “derechos personales”. Diferenciación en base a los tipos de acciones.....	341
139. En el Derecho romano no pudo haber un numerus clausus de derechos reales.....	345
140. El mito del numerus clausus romano.....	347
141. La desmitificación del numerus clausus romano.....	351
142. En el Derecho romano no hubo un numerus clausus de derechos reales, sino una cantidad limitada de derechos reales.....	352
143. En Roma florecieron en el tiempo muy variados derechos reales.....	355
144. En el Derecho germánico regía el numerus apertus.....	357
C. Feudalismo y Revolución Francesa	
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
18 145. Importancia del período feudal en la conformación de los sistemas modernos de derechos reales.....	358
146. Origen del feudalismo.....	359
147. Funcionamiento y caracteres del sistema feudal...	361
148. La Edad Media española.....	366
149. Revolución Francesa, punto final de los privilegios derivados del feudalismo.....	369
150. El final del feudalismo tuvo como consecuencia la generalización del sistema de número cerrado de derechos reales.....	371
El régimen de numerus clausus adoptado por el Derecho argentino	
A. Normativa implicada	
151. El texto del art. 2502 del Código Civil y su nota. El artículo 1884 del Código Civil y Comercial.....	373
152. Carácter de la enumeración de derechos reales que efectúa el Código.....	379
153. Gravitación del orden público en materia de derechos reales.....	381
154. La importancia de la riqueza inmobiliaria a la hora de optar por un sistema de derechos reales.....	388
155. La adopción del numerus clausus no es una imposición de lógica jurídica sino una decisión organizacional.....	391
B. Características del sistema de numerus clausus	

a. Fuentes de modelación	
156. Los derechos reales son modelados exclusivamente por normas jurídicas, casi siempre una ley en sentido formal.....	397
157. Fuentes abstracta y concreta de los derechos reales.....	398
Teoría general de los derechos reales	
19	
b. Especies de tipicidad	
158. Distintas especies de tipicidad que conlleva la vigencia del régimen de numerus clausus.....	400
159. Las servidumbres específicamente atípicas y su incidencia en el sistema de numerus clausus.....	403
160. Para que exista un derecho real no es necesaria la tipicidad formal, sino sólo una tipicidad sustantiva de naturaleza real.....	408
c. Consecuencias de la violación del numerus clausus	
161. Consecuencia de la constitución de un derecho real prohibido, o de la modificación del contenido de uno típico.....	414
C. El Estado y los derechos reales en un sistema de numerus clausus	
a. Modificabilidad de un sistema de numerus clausus	
162. Imposible existencia de sistemas pétreos de derechos reales.....	417
b. Creación estatal de derechos reales atípicos concretos	
163. Planteo del problema.....	420
164. Creación por el Poder Legislativo.....	421
165. Creación por el Poder Ejecutivo.....	423
166. Creación por el Poder Judicial.....	423
D. Otras implicancias del régimen de numerus clausus	
167. Obligaciones propter rem y cargas reales.....	428
168. La utilización del principio de numerus clausus por los operadores jurídicos.....	429
169. Desde un enfoque lógico, el único derecho real “necesario” es el dominio. Los derechos personales pueden satisfacer todas las demás necesidades, aunque con menor eficiencia	
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
20 cacia.....	432
170. El numerus clausus no se justifica por el deber de abstención de terceros, sino por la oponibilidad de los derechos reales a eventuales subadquirentes y otros interesados.....	434

171. Existen diferencias de naturaleza entre los contratos y los derechos reales que imponen indefectiblemente un sistema más limitado para los últimos.....	437
172. El fraude a la ley y la violación del numerus clausus.....	440
173. Derechos reales “simples” y “complejos”: su incidencia en el régimen de numerus clausus.....	441
174. El numerus clausus no alcanza a las causas de constitución, modificación o extinción de los derechos reales. Es una tipología de situaciones jurídicas y no de actos jurídicos.....	443
175. El principio de numerus clausus y la normativa sobre derechos reales de tiempo compartido y sepultura.....	446
El régimen de numerus apertus	
A. Introducción	
176. Primer acercamiento al sistema de numerus apertus.....	449
B. Exposición del sistema español como prototipo del numerus apertus	
a. Regencia del sistema de numerus apertus	
177. Introducción y normativa española implicada.....	451
178. Posturas de la doctrina española.....	456
179. En España rige el sistema de numerus apertus.....	464
b. Análisis del sistema de numerus apertus	
180. Flexibilidad de los derechos reales típicos	470
Teoría general de los derechos reales	
21	
181. Análisis crítico que efectúa la doctrina respecto del sistema de numerus apertus.....	471
182. Jurisprudencia de la Dirección General de Registros y del Notariado.....	474
183. Jurisprudencia del Tribunal Supremo.....	479
184. El sistema de numerus apertus y el problema de la frontera entre los derechos personales y los derechos reales.....	483
185. Ejemplos de derechos reales atípicos.....	487
c. La modelación de derechos reales atípicos en el sistema de numerus apertus	
186. Planteo del problema.....	491
187. Presupuestos de la constitución de un derecho real atípico.....	495
188. Requisitos que deben cumplirse para otorgar el título.....	498
Numerus clausus y apertus en el Derecho comparado	
189. Requisitos posteriores al otorgamiento del	

título.....	513
Numerus clausus y apertus en el Derecho comparado	
190. Datos comparativos.....	515
Argumentos de defensa de los dos sistemas de derechos reales, desde la óptica jurídica tradicional	
A. Introducción	
191. Propedéutica.....	518
B. Argumentos a favor del numerus clausus	
192. Enumeración.....	521
193. El orden público.....	522
194. Las diferencias estructurales entre los derechos reales y personales.....	523
195. La facilitación del funcionamiento de los registros inmobiliarios.....	524
196. La rigidez se neutraliza con la modelación de tipos flexibles de derechos reales.....	525
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
22 197. Potencia, seguridad y confiabilidad de los derechos reales en un sistema de numerus clausus.....	526
198. Mayor importancia de los derechos reales respecto de los personales.....	527
199. Los problemas que genera en la práctica el numerus apertus.....	528
C. Argumentos a favor del numerus apertus	
200. Enumeración.....	528
201. El principio de libertad.....	529
202. El orden público orientado a satisfacer nuevas necesidades económicas.....	532
203. El numerus apertus asegura suficientemente el tráfico jurídico.....	533
204. Existe una imposibilidad lógica de prever de antemano todos los derechos reales.....	534
205. Las ventajas del numerus apertus no pueden resignarse por obstáculos instrumentales, como la eficiencia de los registros inmobiliarios.....	535
206. El estado de evolución del derecho justifica el sistema de numerus apertus.....	536
D. Nuestra opinión	
207. El sistema de numerus clausus es preferible.....	537
Análisis económico de los sistemas de derechos reales	
A. Propedéutica	
208. Introducción.....	548
209. Distintos tipos de concurrencia que pueden presentarse respecto de la propiedad de una cosa. Especial análisis de la propiedad anticomún (o propiedad dividida).....	552

210. Características que se vinculan con la propiedad anticomún.....	556
Teoría general de los derechos reales	
23	
211. Lo que torna inconvenientes las situaciones de propiedad anticomún son los costos de transacción.....	557
B. Dos adversidades simétricas: la “tragedia de los bienes comunes” y la “tragedia de los bienes anticomunes”	
212. Introducción. Consecuencias de la disconformidad entre los derechos de uso y exclusión: sobreexplotación y subexplotación de los recursos.....	563
213. La tragedia de los bienes comunes.....	566
214. La tragedia de los bienes anticomunes.....	568
C. El numerus clausus es el sistema de derechos reales más eficiente	
215. La imposición de un régimen de numerus clausus como forma de evitar las tragedias de los bienes comunes y anticomunes.....	574
216. La factibilidad de redención de los derechos reales fragmentarios como forma de evitar la tragedia de los bienes anticomunes.....	576
217. La creación de derechos reales no estandarizados genera costos sociales que el régimen de numerus clausus tiende a evitar.....	579
218. El sistema de numerus clausus reduce los costos de información de los potenciales adquirentes de derechos de propiedad.....	585
219. La publicidad de los derechos reales y los costos de acceso a la información.....	588
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
24 Volumen II	
Capítulo cuarto	
Especies de derechos reales	
Tipología de los derechos reales	
A. Enumeración de los derechos reales regulados en nuestra legislación	
220. Los tipos de derechos reales enumerados en el Código Civil y Comercial.....	597
221. Los tipos de derechos reales regulados dispersamente en el Código Civil y Comercial y no enumerados en el art. 1887.....	598
222. Los tipos de derechos reales regulados fuera del Código Civil y Comercial, tampoco enumerados en el art. 1887.....	601

223. Derecho real previsto en la Constitución	
Nacional: propiedad comunitaria indígena.....	601
B. Breve concepto de cada tipo	
224. Justificación de este apartado.....	602
225. (a) Dominio.....	602
226. (b) Condominio.....	604
227. (c) Propiedad horizontal.....	604
228. (d) Conjuntos inmobiliarios.....	605
229. (e) Tiempo compartido.....	606
230. (f) Cementerio privado.....	606
231. (g) Superficie.....	607
232. (h) Usufructo.....	607
233. (i) Uso.....	609
234. (j) Habitación.....	609
235. (k) Servidumbre.....	610
236. (l) Hipoteca.....	611
237. (m) Anticresis.....	612
238. (n) Prenda.....	612
Teoría general de los derechos reales	
25	
239. (ñ, o, p) Tanteo y retracto.....	613
240. (q) Retracto.....	614
241. (r, s) Opción.....	615
242. (t) Warrants.....	616
243. (u) Debentures.....	618
244. (v) Prenda con registro.....	619
245. (w) Hipoteca naval.....	620
246. (x) Hipoteca aeronáutica.....	620
247. (y) Régimen hipotecario especial de los bancos oficiales y preanotación hipotecaria.....	620
248. (z) Propiedad comunitaria indígena.....	621
Derechos reales no incorporados a nuestra legislación	
A. Generalidades	
249. Aproximación introductoria a los derechos reales ajenos a nuestra legislación.....	622
Propiedad dividida (condominio pro diviso o dominio dividido por aprovechamientos)	
250. El condominio pro diviso.....	623
C. Enfiteusis	
251. Origen e importancia.....	627
252. Concepto.....	629
253. Objeto.....	629
254. Naturaleza jurídica.....	629
255. Derechos del enfiteuta.....	632
256. Obligaciones del enfiteuta.....	633
257. Derechos del nudo propietario.....	633
258. Obligaciones del nudo propietario.....	635
259. Extinción de la enfiteusis.....	635

D. Foros y subforos	
260. Foros y subforos.....	636
E. Censos	
261. Concepto y consideraciones generales.....	638
262. Censo enfiteútico.....	638
263. Censo consignativo.....	639
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
26 264. Censo reservativo.....	639
265. Duración.....	640
266. Naturaleza jurídica.....	640
267. Caracteres.....	641
F. Rentas	
268. Exposición.....	643
G. Censo a primeras cepas	
269. Concepto.....	645
270. Naturaleza jurídica y régimen.....	645
H. Obras pías	
271. Generalidades.....	646
272. Vinculaciones.....	647
273. Mayorazgos.....	648
274. Capellanías.....	649
I. Comunidad germánica	
275. Caracterización.....	651
J. Propiedad compartida	
276. Exposición.....	653
K. Propiedad temporal	
277. Exposición.....	654
L. Prerrogativas reales	
278. Introducción.....	655
279. Comiso.....	656
280. Laudemio.....	656
281. Redención.....	657
282. Reversión.....	657
Derechos reales previamente existentes que una nueva ley deroga	
283. El problema.....	658
284. La solución.....	659
Figuras jurídicas que han suscitado dudas sobre su encuadre o exclusión de la categoría de derecho real	
285. Exordio.....	663
Teoría general de los derechos reales	
27	
286. Posesión.....	664
287. Locación.....	665
288. Tiempo compartido.....	668
289. Hipoteca.....	670
290. Anticresis.....	674

291. Derechos de adquisición.....	675
292. Privilegios.....	677
293. Derecho de retención.....	678
294. Derechos intelectuales.....	679
Proyección de los derechos reales fuera del derecho civil	
A. Derechos reales administrativos	
295. Sobre la existencia de los derechos reales administrativos, sus alcances y régimen aplicable.....	680
B. Derechos reales mineros	
296. Régimen de los derechos reales en minería.....	689
Capítulo quinto	
Adquisición y transmisión de los derechos reales: generalidades	
A. Introducción	
297. Método del Código.....	693
298. Los derechos reales son, por regla, transmisibles.....	694
299. La transmisibilidad de los derechos reales y el sistema de numerus clausus.....	695
300. Relación entre transmisión y extinción.....	698
Clasificación de los medios de adquisición	
A. Adquisición originaria y derivativa	
301. Criterio de distinción.....	699
302. Adquisición derivativa y transmisión.....	700
303. Terminología.....	701
B. Adquisición a título singular o universal	
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
28 304. Criterio de distinción.....	703
Medios de adquisición en particular	
305. Enumeración.....	704
306. Prohibición de constitución judicial de derechos reales.....	704
Adquisición por sucesión universal	
307. Breve explicación y remisión.....	706
Capítulo sexto	
Adquisición originaria de los derechos reales por imperio de la ley	
Generalidades.....	711
308. Adquisición de derechos reales por efecto de la ley	
Adquisición legal de derechos reales específicos	
309. Enumeración.....	712
310. Hipótesis de adquisición de pleno derecho y que requieren la voluntad del interesado.....	714
Adquisición legal de derechos reales en general	

(adquirentes y subadquirentes de buena fe)	
A. Cuestiones generales	
311. Distintas hipótesis.....	717
312. Introducción a la adquisición legal de derechos reales por adquirentes y subadquirentes de buena fe en general. Excepciones a la regla nemo plus iuris. Seguridad jurídica estática y seguridad jurídica dinámica.....	718
B. Reglas para inmuebles y muebles registrables	
313. Adquisición legal de derechos reales por subadquirentes de buena fe sobre inmuebles y muebles registrables.....	720
314. Adquisición a non domino y prescripción adquisitiva breve.....	728
Teoría general de los derechos reales	
29	
C. Reglas para muebles no registrables	
315. Adquisición legal de derechos reales por subadquirentes de buena fe sobre cosas muebles no registrables.....	729
Reglas especiales (transmitente con capacidad restringida, heredero indigno, abuso de firma en blanco y heredero aparente)	
316. Adquisición legal de derechos reales por el adquirente de buena fe y a título oneroso que los recibe de una persona con capacidad restringida.....	734
317. Adquisición legal de derechos reales por el adquirente de buena fe y a título oneroso que recibe la cosa de manos de una persona declarada indigna para suceder al causante.....	735
318. Adquisición legal de derechos reales sobre cosas muebles no registrables cuando media abuso de firma en blanco en el título.....	736
319. Adquisición legal de derechos reales por el adquirente de buena fe y a título oneroso que recibe la cosa de un heredero aparente.....	737
Capítulo séptimo	
Transmisión (o adquisición derivativa) de los derechos reales	
Introducción	
320. Proemio.....	743
321. Conceptos previos necesarios.....	744
322. Método expositivo.....	745
323. Diferencias fundamentales entre los diversos sistemas.....	745
Sistemas de adquisición derivativa	
A. Derecho romano	

a. Introducción	
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
30 324. La transmisión derivativa de los derechos reales en el Derecho romano.....	746
b. Mancipatio, in iure cessio y traditio	
325. La mancipatio.....	747
326. La in iure cessio.....	748
327. La traditio.....	748
B. Sistema consensual	
a. Sistema consensual francés	
328. Antecedentes del modelo consensual francés.....	755
329. El sistema francés actual.....	756
b. Sistema consensual italiano	
330.Exposición.....	760
C. Sistema abstracto	
331. Funcionamiento del sistema abstracto alemán.....	765
332. Reglas para cosas inmuebles.....	770
333. Reglas para cosas muebles.....	771
334. Validez de la venta de cosa ajena.....	771
D. Sistema de los Estados Unidos de América	
335. Regímenes modernos combinados: el procedimiento en los Estados Unidos de América.....	772
336. Requisitos formales y operativa del deed.....	772
337. Tipos de deed.....	773
338. Garantías adicionales: “opinión legal basada en el estudio de títulos” y “seguro de títulos”.....	775
339. Interacción entre el deed y el seguro de títulos.....	776
340. Estructura funcional: causa, deed, registro (tríada).....	777
341. Estatutos estatales de registración y prioridad (race, notice, race-notice).....	778
342. Doctrina del merger (fusión).....	779
343. Comparación con el sistema abstracto.....	780
344. Modelo mixto.....	781
E. Sistema Torrens	
Teoría general de los derechos reales	
31	
345. Regímenes modernos combinados: el sistema Torrens.....	782
F. Sistema de título y modo	
a. Introducción al sistema bifronte de título y modo	
346. Sistemas modernos causalistas: la teoría del título y el modo.....	786
b. El sistema español de título y modo	
347. El sistema de título y modo español. Especial consideración a la ubicación del poder dispositivo del enajenante.....	788

c. El sistema argentino de título y modo. Remisión	
348. La adquisición derivativa de derechos reales por título y modo en el Código Civil y Comercial argentino.....	794
Evaluación comparativa y crítica de los sistemas de adquisición derivativa existentes	
A. Comparación objetiva	
349. Brevísimo análisis comparativo de la ubicación del consentimiento y la disposición en cada sistema.....	795
B. Comparación crítica	
350. Equilibrio de intereses.....	797
351. Análisis económico del derecho.....	802
Sistema de título y modo vigente en el Derecho argentino	
A. Reglas concernientes a todo tipo de cosas	
a. Generalidades	
352. El sistema de título y modo vigente en nuestro país. Exposición del artículo 1892 del Código Civil y Comercial.....	803
353. Relación entre el título y la legislación consumeril.....	806
354. Requisitos de la adquisición derivativa de derechos reales: título y modo.....	808
Leopoldo L. Peralta Mariscal	
32 355. Relaciones entre el título y el modo. Derivaciones de la concreción del título mientras se encuentra pendiente el modo.....	809
356. Conexidad contractual.....	816
357. Esquematización de las diversas posibilidades o grados que pueden darse tanto con el “título” como con el “modo”.....	818
b. El título suficiente	
358. Título suficiente para la adquisición de derechos reales.....	820
359. Título suficiente y título perfecto.....	822
360. Distinción entre “título suficiente” (acto jurídico dispositivo) y “contrato antecedente” (boleto de compraventa).....	823
361. El boleto de compraventa: naturaleza jurídica.....	825
362. Estudio “del título” y estudio “de títulos”. Quid del carácter obligatorio o voluntario.....	830
c. El modo suficiente	
363. La tradición posesoria como modo suficiente.....	839
364. Excepciones a la tradición, o espiritualización de la tradición: traditio brevi manu y constituto posesorio.....	844

365. La inscripción registral como modo suficiente.....	847
366. El primer uso como modo suficiente con relación al derecho real de servidumbre.....	849
367. La notificación como complemento al modo suficiente en la prenda de créditos.....	849
368. Adquisición de derechos reales sólo por título.....	850
369. La publicidad suficiente como requisito de oponibilidad de los derechos reales.....	851
370. Publicidad posesoria y por inscripción registral....	852
371. La inscripción constitutiva y la publicidad.....	855
372. Personas a las que resulta oponible el derecho real aun sin publicidad suficiente.....	856
Teoría general de los derechos reales	
33	
373. Publicidad de los boletos de compraventa inmobiliaria por inscripción registral	858
B. Reglas particulares atinentes a cada tipo de cosa	
374. Exégesis.....	859
375. Cosas muebles no registrables.....	859
376. Inmuebles.....	862
377. Buques.....	863
378. Aeronaves.....	864
379. Automotores.....	865
380. Equinos de sangre pura de carrera.....	866
381. Semovientes.....	867
Capítulo octavo	
Extinción de los derechos reales	
Introducción	
382. Medios de extinción de los derechos reales: exordio.....	869
Medios de extinción de todos los derechos patrimoniales	
A. Introducción	
383. Explicación preliminar.....	870
B. Ineficacia del acto constitutivo	
384. Nulidad del acto constitutivo.....	870
385. Distracto o rescisión bilateral del acto constitutivo.....	871
386. Resolución del acto constitutivo.....	872
387. Revocación del acto constitutivo.....	872
C. Expropiación	
388. Introducción.....	873
389. Desarrollo.....	874
D. Confiscación y decomiso	
390. Desarrollo.....	878
E. Requisición	
391. Desarrollo.....	879
Leopoldo L. Peralta Mariscal	

34 F. Enajenación	
392. Enajenación del derecho real como medio de extinción relativa.....	881
Medios de extinción específicos de los derechos reales	
A. Medios generales de extinción de los derechos reales	
393. Enumeración y clasificación.....	881
a. Destrucción total	
394. Desarrollo.....	882
b. Abandono	
395. Desarrollo.....	883
c. Consolidación	
396. Desarrollo.....	884
d. Sentencia judicial de “extinción de dominio”	
397. Desarrollo.....	885
e. Extinción jurídica de la cosa	
398. Desarrollo.....	889
f. Consumo total del objeto	
399. Desarrollo.....	890
Capítulo noveno	
Los derechos reales frente al tráfico jurídico internacional	
Introducción y cuestiones generales	
400. La cuestión inicial: ¿qué ley se aplica y qué juez interviene en un conflicto de derechos reales con connotación internacional?.....	893
401. Estatuto real y estatuto personal.....	895
402. Sistemática del Código Civil y Comercial.....	896
Reglas aplicables según el tipo de cosa	
A. Cosas inmuebles	
403. Reglas generales.....	898
404. El sistema de número cerrado, el Derecho	
Teoría general de los derechos reales	
35	
Internacional Privado y los derechos reales	
inmobiliarios.....	900
405. El problema del derecho real de servidumbre.....	901
406. Las cuestiones de vecindad y los límites al dominio.....	903
407. Derechos reales de garantía y de adquisición.....	904
B. Cosas muebles	
408. Introducción.....	904
a. Cosas muebles registrables	
409. Regla aplicable.....	905
b. Cosas muebles no registrables	
410. Normativa aplicable.....	906
Bibliografía.....	911