

DOMINIO ALTERNATIVO() (242)*

CARLOS ALBERTO LOZANO, AMALIA MAGDALENA LUJÁN y OLGA BEATRIZ VINOGRADSKY

SUMARIO

I. Introducción. II. Antecedentes históricos. III. Vocación integracionista del dominio. IV. El dominio y la tercera dimensión. V. Pautas a tener en cuenta en una futura legislación. VI. Proyectos legislativos. VII. Registración. VIII. Conclusiones.

I. INTRODUCCIÓN

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Toda la temática vinculada con el sistema de "número cerrado" de nuestro Código Civil para los derechos reales, parte de la noción perfeccionista del dominio, que en realidad es una expresión de deseos que queda en el terreno conceptual. Pero en la práctica hasta el mismo Vélez Sársfield plasma en su articulado las restricciones y límites al dominio, recogiendo de esta manera las situaciones de la vida real, no por reconocerle una "función social". sino por el condicionamiento que supone la convivencia social. Por esa causa, y pese a la posición integracionista y conservadorista del codificador, y en una postura sabia y coherente, deja entreabierta la puerta para que la labor fecunda de juristas y legisladores cree y adecue las normas a la realidad económica y social de cada época.

Y así es como la realidad se ha impuesto en el plano jurídico, lenta y meditadamente así como lo quiso Vélez y en beneficio de la perfección de los nuevos institutos jurídicos que van apareciendo en el horizonte de los derechos reales: los nuevos derechos reales (dominio fiduciario, derecho de superficie y tiempo compartido). Pero no es una aparición brusca, ya que a través de la Ley de Warrants (928 y 9643), Prenda agraria (9644), Hipoteca de Debentures (leyes 8875 y 19550), Prenda industrial (dec. - ley 15348/46) ratificado por la ley 12962 y el art. 3573 bis (ley 20798, derecho habitacional del cónyuge supérstite), se da cabida a nuevos derechos reales y figuras de dominio restricto.

Además contamos con la legislación sobre buques (anterior a la del Código Civil) y la del Código Aeronáutico.

También el criterio restrictivo del art. 2614 del Cód. Civil parecería ser dejado de lado en el tema de la prehorizontalidad, como factor condicionante del dominio y toda la temática del Código con relación al dominio imperfecto (arts. 2661 al 2672 Cód. Civil) nos abre la posibilidad a través de una especial "vinculación" de incursionar en el campo de los fideicomisos. A la luz de las nuevas contrataciones se produce un desequilibrio jurídico entre los códigos vigentes y la realidad o situaciones de facto, y es tarea de los especialistas restablecer ese equilibrio, pero siempre teniendo en miras los concretos pilares de nuestra legislación en materia de derechos reales, y lograr a través de ello la anhelada "perfectibilidad" del dominio y la depuración científica de los nuevos institutos, que se logrará con la activa labor de los profesionales de derecho.

Concepto

Comenzaremos a decir que nos encontramos ante una específica forma de propiedad, ya que, comparándola con la clásica concepción del derecho de propiedad de nuestra legislación, encontramos en esta nueva figura del tiempo compartido, o como se la llame, el esbozo de nuevas características que hacen a su tipicidad. La situación fáctica hoy, en nuestra sociedad nos muestra la existencia de inmuebles destinados a su uso por períodos de tiempo predeterminados (fines vacacionales, comerciales, profesionales, etcétera). Esa singular forma de ejercer el dominio - distribuido en turnos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

-,nos conduce al concepto de dominio alternativo, donde existe una atenuada restricción de facultades, quedando el dominio en una especial situación de ejercicio pleno sobre el inmueble en un todo y en el tiempo de atribución previamente asignado.

Hasta aquí nos encontramos fuera del marco de los derechos reales y, por tratarse de un derecho complejo, las limitaciones que sean necesarias crear para su ejercicio normal serán las mismas que se exteriorizan en los grupos urbanos, equilibrando el ejercicio de derechos idénticos.

Como en todo derecho real, existe en el dominio alternativo el nexo entre el sujeto (siempre plural) y la cosa (en el sentido del art. 2311 del Cód. Civil, "objeto material susceptible de tener un valor"); y es así porque no aparece aquí la porción "ideal", "abstracta" o "indivisa", tal como luce esta noción en el condominio clásico; aquí el dominio es pleno y se ejerce en forma exclusiva y excluyente, en el lapso asignado, no concurriendo en forma conjunta sobre la cosa, situación que llevaría a reducir el ejercicio de las facultades que correspondan.

Por lo tanto, el propietario de dominio alternativo posee el ius possidendi, por supuesto con la cuota expresada en el artículo 2486 del Código Civil; este derecho al que ubicamos en primer lugar, no por capricho sino porque si éste no existe no tienen razón de ser los demás; el ius utendi (art. 2513 del Cód. Civil) siempre conforme a un "ejercicio regular", que puede ser reglamentado sin que implique una derogación total del mismo y no cause perjuicio a terceros; el ius fruendi, la percepción de los frutos civiles y la posibilidad de constituir una locación, un comodato, siempre de los límites legales, y el ius abutendi, como facultad de vender, enajenar y gravar la cosa, todo lo que en su conjunto queda comprendido en el concepto de disposición.

Nuestro país no posee legislación del instituto que nos ocupa, de allí la urgente necesidad de profundizarlo y bosquejar las bases para una futura legislación dentro del marco de los derechos reales sobre cosa propia reconociendo en la faz contractual que nos encontramos ante una figura innominada, onerosa, conmutativa, formal y sinalagmática perfecta.

La irreemplazable característica de formal (escritura pública), tiende a la seguridad jurídica inter partes, complementada con la publicidad registral para su oponibilidad a terceros.

Crear una nueva figura es una tarea ardua, pero finalmente al nacer hace que la contratación urgida por la realidad social se acomode en su propio molde, como "anillo al dedo" y sin necesidad de vestir el traje ajeno, forzando las instituciones existentes que no fueron creadas para tal fin.

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Se desconoce con certeza el origen de este singular régimen de propiedad; aunque con características especiales, aparece en Francia en 1938, legislado en la ley reguladora del Código de Napoleón en lo referente al estatuto de la copropiedad de inmuebles divididos en departamentos. Las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

necesidades habitacionales surgidas de las consecuencias de la guerra de 1914, condujeron a la nueva reglamentación con relación a la propiedad por pisos, que se refleja en la citada ley de 1938 la que está dividida en dos capítulos: El capítulo I regula las sociedades de construcción y sus operaciones; el capítulo II se aplica a los inmuebles en copropiedad, sistematizando el régimen que habría de conocerse en España como "Propiedad horizontal". Estos capítulos fueron posteriormente derogados por las leyes de los años 1965 y 1971; esta última, referida a nuevas disposiciones sobre urbanismo y construcción, regula lo que se conoce hoy como "propiedad temporal compartida", que se estructuraba como una situación de propiedad en el tiempo. Actualmente rige la ley de 1971, modificada por una de 1972, y reglamenta el régimen de las sociedades civiles que tienen por objeto la construcción de inmuebles y su posterior venta por fracciones espacio - tiempo, entre algunas de sus modalidades. Para los franceses éste es un derecho de naturaleza "personal", similar al régimen norteamericano, e inseparable de la condición de socio de la "entidad inmobiliaria". Este concepto no se adecua a la mentalidad de otros países de allí que en Italia y España aparezcan concepciones diferentes; para los españoles es un derecho de naturaleza "real" cuyo especial contenido deriva de su propio título. Esta concepción española no se limita a los inmuebles comunes, sino que es extensivo su régimen a la adquisición de otros bienes como son las embarcaciones y playas de estacionamiento. Este nuevo derecho aparece por la existencia de varios titulares de derechos de igual calidad sobre una misma cosa, presentándonos la idea de una situación comunitaria o, como al decir de Fernández Martín - Granizo, "propiedades horizontales atípicas." Con referencia a los países americanos, es importante destacar la evolución de la legislación mexicana. En el campo inmobiliario vacacional, México, por sus características geográficas, posee una plaza de gran consumo turístico; como consecuencia de esto se produce la irrupción de la nueva figura en el ámbito empresarial - turístico y se produce la anarquía en el terreno jurídico, constituida por las múltiples denominaciones y figuras contractuales adoptadas en la comercialización. Existe en México, en el Código Civil de Quintana Roo, un título dedicado al contrato de tiempo compartido, considerado como un contrato de habitación según los términos de los arts. 2757 al 2773, quedando configurado como un derecho de naturaleza civil diferente del tratamiento que le dio la Ley Federal de Desarrollo que lo consideró como "servicio turístico", no como negocio inmobiliario. En nuestro país algunas empresas, sin status jurídico determinado, emprendieron la comercialización del denominado tiempo compartido a partir de 1979; en el año 1984 se realizó el Primer Seminario Internacional y en el mismo año se creó la Cámara Argentina de Tiempo Compartido, que nuclea a empresas y personas con el fin de fomento y difusión de este sistema en el área vacacional.

III. VOCACIÓN INTEGRACIONISTA DEL DOMINIO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El derecho de propiedad, tan enraizado en nuestras costumbres y consagrado en muchas constituciones nacionales (art. 17, Constitución Nacional argentina) es, en principio, perpetuo (art. 2507 del Cód. Civil, pero para ciertos supuestos reconoce temporalidad (propiedad intelectual e industrial) y otras clases de limitaciones (art. citado in fine, arts. 2611 al 2618 y 2620 al 2672, todos del Código Civil argentino).

En su versión primigenia el art. 2513 del Cód. Civil otorgaba al propietario atribuciones absolutas, las que fueron morigeradas por la reforma de 1968 (ley 17711), acentuando una función social que ya se advertía en las normas sobre prescripción adquisitiva (art. 2524. inc. 7 y conc. del Cód. Civil).

Aun para la concepción individualista del codificador Vélez Sársfield, si bien el propietario de la cosa podía "desnaturalizarla, degradarla o destruirla" (primitivo art. 2513, Cód. Civil), a su juicio la exclusividad de dominio "es con la reserva que no existe con este carácter, sino en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley, por una consideración esencial a la sociedad: el predominio, para el mayor bien de todos y de cada uno, del interés general y colectivo, sobre el interés individual (de su nota al art. 2508, Cód. Civil).

En la vida moderna el dominio evoluciona para servir mejor a las nuevas necesidades del tráfico inmobiliario, pero manteniendo su vocación integracionista. Los demás derechos reales que pueden afectarlo son siempre de plazo limitado, con muy pocas excepciones, como el caso de la servidumbre, que puede ser perpetua (arts. 2970 y 3009, Cód. Civil) o la indivisión forzosa (perdurabilidad del condominio: arts. 2710 al 2716, Cód. Civil y arts. 51/3, ley 14394 y ley 13512, derogatoria del art. 2617, Cód. Civil). Una importante limitación al dominio, propia de su modernidad, es la posibilidad de estar "subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutive o hasta el vencimiento de un plazo resolutive"... (art. 2662 y conc. Cód. Civil), o sea su carácter fiduciario.

Con el panorama general que hemos reseñado, no puede extrañarnos la proliferación, de un tiempo a esta parte, de dominios cuya plenitud (art. 2507, Cód. Civil) se encuentra afectada no sólo por la coexistencia de varios titulares (art. 2508, in fine, art. 2673 y conc. del Cód. Civil), sino también porque éstos se ponen de acuerdo en la ocupación o explotación compartida o alternada de la propiedad que poseen en común. En principio, el único derecho real intemporal es el de dominio (art. 2510, Cód. Civil) y todos los derechos reales que lo limitan se caracterizan por su transitoriedad (salvo algunas servidumbres: art. 2970 Cód. Civil). Así el usufructo no puede durar más que la vida del beneficiario si éste fuera persona física, o cesa al término de veinte años si se tratara de personas de existencia ideal (arts. 2825 y 2828, Cód. Civil); el condominio concluye a requerimiento de cualquiera de los copropietarios (arts. 2677 y 2692, Cód. Civil) y éstos no pueden pactar su mantenimiento por más de cinco años (art. 2693, id.) o de diez años si se trata de coherederos (art. 52 de la ley 14394); y la hipoteca termina a los veinte años, ya que lamentablemente la ley 17711 duplicó el plazo de diez años que contenían los modificados arts.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3151 y 3197 del Cód. Civil y que era harto suficiente.

Precisamente la temporalidad de estos derechos reales apunta a la integración del dominio y éste ha sido el criterio que conspira contra la viabilidad de otras figuras jurídicas, como el fideicomiso, el derecho de superficie y el derecho que nos ocupa de dominio alternativo.

Nosotros estamos de acuerdo con la "purificación" del dominio, propósito tan inalcanzable como otros ideales, y también pensamos que la nómina de los derechos reales debe ser clara, lo que no obsta a que la lista taxativa para la convención de partes o la voluntad del testador (art. 2502, Cód. Civil) pueda ser ampliada por el legislador incluyendo el dominio fiduciario, derecho de superficie y dominio alternativo.

IV. EL DOMINIO Y LA TERCERA DIMENSIÓN

Tradicionalmente la descripción de una finca se circunscribía a la de una figura poligonal cerrada, con mención de sus medidas (frente, fondo y lados) y colindancias y con abstracción de su cota, ya que el dominio abarcaba todo el perímetro vertical (desde el cielo al infierno). Ese era el concepto contenido en muchos códigos civiles (art. 2617 en el argentino), pero que no era absoluto lo demuestran las limitaciones administrativas al dominio, el transporte subterráneo (trenes y poliductos), el derecho minero y aeronáutico, etcétera.

Algunos países admitían la enfiteusis y el derecho de superficie (hoy tan apetecido) y ahora en todas partes se desarrolla la propiedad horizontal que supera el criterio romanista del *accessorium solo cedit*, considerando al terreno como uno de los bienes consorciales sobre los que se mantiene una copropiedad indivisible (verb. art. 2º, ley 13512).

La tendencia moderna apunta al "cubicaje" de la construcción y la propiedad horizontal no es sino el principio de ese proceso, cuya última manifestación la encontramos en la multipropiedad o propiedad plural, en la que varios propietarios alternan la cronología del señorío sobre la cosa (por lo general unidades funcionales), superando el esquema del condominio simple ya que las porciones ideales si bien son partes indivisas en cuanto a la cosa (dominio eminente) no lo son en cuanto al usufructo, cuyo ejercicio excluyente está sometido a un sistema de turnos convencionales.

Así, el dominio, con su carácter de perpetuo pero elástico, se moldea a las nuevas concepciones de "propiedades en el tiempo", dimensionadas en el espectro jurídico en mérito al surgimiento de derechos *pro temore*, insertados en el proceso de evolución del dominio y en el cual la fórmula "espacio - tiempo" constituye un elemento esencial.

V. PAUTAS A TENER EN CUENTA EN UNA FUTURA LEGISLACIÓN

Destino de los inmuebles: Los inmuebles que se sometan a este instituto podrán estar estructurados como edificios afectados al régimen de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propiedad horizontal en zonas urbanas, conjuntos habitacionales en zonas rurales o complejos turísticos conforme sea su explotación. El destino podrá ser para fines vacacionales o el ejercicio de actividades profesionales o comerciales.

Por las singulares características de este nuevo derecho real, el inmueble objeto del mismo podrá, según la voluntad de su propietario, ser destinado en parte al régimen de propiedad horizontal y en parte al régimen de dominio alternativo, con el tratamiento registral que imponga esta coexistencia: planos correspondientes y doble afectación.

Derechos y obligaciones. Del titular propietario: Goza de todos los derechos inherentes a cualquier titular de dominio con las limitaciones del sometimiento previo al régimen de la ley especial y a su comercialización, lo que determinará su afectación e indisponibilidad. La afectación se instrumentará mediante escritura pública que contendrá el estatuto regulador del sistema.

De los futuros adquirentes: La adquisición efectuada por este régimen determina para los adquirentes del sistema el sometimiento al estatuto (contrato de adhesión). Tendrán la plenitud del ejercicio de los derechos derivados del dominio alternativo en la porción de tiempo asignada, y en las condiciones de habitabilidad pactadas en el boleto de compraventa y título de adquisición.

Estatuto: Determinará las partes comunes, propias y accesorias; su destino y funcionamiento; la distribución del tiempo de utilización de las unidades en base al número de titulares previamente determinado. Reglará la normativa atinente al órgano de administración.

Fijará los porcentuales que corresponderán a cada titular a fin de asumir el pago de las expensas y gastos (cargas) y su derecho a voto en las asambleas.

Establecerá las pautas de desarrollo de las asambleas, sus tipos y mayorías.

Contendrá cláusulas obligatorias de sujeción al arbitraje conforme lo dispuesto en el Código de Procedimientos.

Establecerá la contratación de seguros.

Reglará las formas de extinción (desafectación voluntaria o por imperio de condiciones edilicias o siniestros) y fijará las mayorías en cada caso.

Etapas dinámicas: Ya en funcionamiento el derecho de dominio alternativo y configurado el ente administrativo, nos encontramos en la faz dinámica de comercialización y, como consecuencia de ello, su adquisición y posterior instrumentación a través de la escritura pública y otorgamiento de posesión.

VI. PROYECTOS LEGISLATIVOS

A nivel legislativo nuestro país cuenta con un proyecto de ley sobre tiempo compartido elaborado por el diputado Alberto R. Natale, basado en la creación de un derecho real nuevo.

A nivel institucional, el Colegio de Escribanos de la Capital Federal ha

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

redactado un anteproyecto de ley que comparte el criterio de creación de un nuevo derecho real con la denominación de multipropiedad.

VII. REGISTRACIÓN

El dominio alternativo no sólo debe documentarse en forma auténtica (escritura pública), sino que debe lograr su reflejo registral para que sea oponible a terceros.

El tratamiento inscriptivo que le dé el Registro dependerá de su naturaleza jurídico - legal. Mientras no adquiere carácter de derecho real autónomo, habrá que registrarlo como condominio, que es a lo que más se parece, sin que deba confundírsele con el condominio romanista.

Recordamos que, en sus comienzos, la propiedad horizontal, en nuestro país, estaba sujeta a una doble inscripción: la del dominio de las unidades funcionales y la del condominio sobre las cosas comunes. Recién cuando se reconoció que consiste en un dominio peculiar, diferente al del Código Civil (art. 2513, inc. 1) se le dio el actual tratamiento, que es el que corresponde a un dominio no absoluto, signado por una función social diferente de la de la propiedad tradicional (art. 2513, Cód. Civil).

Tanto si se lo inscribe como condominio o como dominio especial (nuevo derecho real), habrá que correlacionar la propiedad sometida a dominio alternativo con el reglamento o estatuto que la regula (y que puede coincidir con el reglamento de copropiedad de la propiedad horizontal). Esta vinculación no ofrece dificultades dentro de la técnica del folio real unitario implantado en Argentina y extendido a otros países, pero requiere información adicional en los sistemas personales, cronológico - personales y aun en el folio real, cuando éste se lleva en libros o carpetas.

Si bien las viejas vinculaciones, como el mayorazgo y las capellanías han desaparecido (art. 2614, Cód. Civil), justo es reconocer una especie de exhumación en lo que concierne a la propiedad horizontal, en que cada adquirente de unidades funcionales firma un contrato de adhesión que le remite al obligatorio reglamento de copropiedad y administración (art. 99, ley 17801).

Otro tanto ocurre en la escritura de afectación de la ley 19724, y lo mismo debe suceder con el estatuto que rija al dominio alternativo.

Postulamos decididamente la sanción de una ley específica que cubra el actual vacío legislativo y que permita el apetecido desarrollo del dominio alternativo, la que debe tener la correspondiente recepción registral. Sólo así podrá protegerse a un amplio sector poblacional que se siente atraído por esta nueva forma dominial, dentro del período limitado de sus vacaciones o especiales utilidades, de una finca, para descanso y esparcimiento en zonas turísticas y ejercicio de actividades profesionales o comerciales en zonas urbanas.

Debemos examinar ahora cómo compatibilizar un asiento complejo, como sería el del nuevo dominio, con el procedimiento de "breves notas" que caracterizan al moderno folio real (arts. 11 y 12 de la ley 17801).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Comencemos por recordar que los registros inmobiliarios no son registros enciclopedistas sino sumarios; que no inscriben contratos sino derechos y que por basarse en documentos auténticos (o por lo menos autenticados: art. 3º, ley 17801) sus asientos, que son instrumentos públicos, art. 979, inc. 2, Cód. Civil nos remiten a "otros" instrumentos públicos, como son las escrituras públicas notariales (versión in extenso del negocio jurídico).

Como la condición del asiento es su oportuna publicidad, no se justifica asentar más información que la que figurará en el certificado o informe, pues para mayores datos habrá que recurrir a la fuente (casi siempre una escritura pública). Por eso hemos criticado que se exija el detalle de "las cláusulas de estabilización o reajuste... en el documento y solicitud de registro si las certificaciones que se expedieren harán mención de la existencia de dichas cláusulas sin necesidad de especificar las modalidades particulares de cada una de ellas" (art. 126, decreto - ley 2080/80).

A nuestro juicio debería ser suficiente que el Registro certificador mencione el número de la ley pertinente (en la especie, Ley 21309), y la misma referencia deberá hacerse de la esperada ley que consagre el dominio alternativo como nuevo derecho real.

Para mayor abundamiento los interesados deben recurrir a la "publicidad cartular", o sea a la que resulta del título y sus notas marginales (art. 996, Cód. Civil), pues bien sabemos que la publicidad no se agota en sede registral (art. 23, ley 17801) y que muchas veces debemos conformarnos con la información del Registro.

VIII. CONCLUSIONES

El dominio alternativo debe tener tratamiento legislativo y adquirir categoría de derecho real autónomo sobre cosa propia.

La tipicidad del nuevo derecho real está subordinada a la existencia de: unidad de objeto, pluralidad de sujetos, perpetuidad, determinación de la cuota parte indivisa como medida del derecho, características del uso y goce: alternado, distribuido en turnos, en forma periódica y exclusiva.

Debe gozar de transmisibilidad: inter vivos y mortis causa y podrá ser gravado, embargado y ejecutado.

Es conveniente que tenga acceso registral para la protección de los titulares y oponibilidad a terceros.

El proceso inscriptivo deberá ser sencillo a efectos de lograr celeridad negocial.

En la faz impositiva es conveniente que pueda encuadrarse en regímenes de desgravación especiales.

Reiteramos el criterio sustentado precedentemente: este nuevo derecho real, fruto del proceso evolutivo del dominio, no se amolda a los conceptos clásicos de dominio insertándose en el contexto social por imperio de nuevas realidades que deben ser amparadas jurídicamente.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

BIBLIOGRAFÍA

- Castán Tobeñas, J., Derecho civil español, común y foral t. II vol. 1º, Inst. Edit. Reus, Madrid, 1984.
- Fontbona, F. I. J., "Hoteles en propiedad horizontal y propiedad horizontal en hotelería", Oct - Nov. 1977, Org. de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal.
- Fontbona, J. I. J., Estado prehorizontal, Edit. Rolandino , 1970.
- García Coni, R.R., ¿Qué inscriben los registros inmobiliarios?, en Estudios de Derecho Civil, publicado en homenaje al Prof. Luis Moisset de Espanés, Ed. Universidad, 1980.
- García Coni, R. R., "Derecho de superficie", XV Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 1986.
- Gatti, E., Teoría general de los derechos reales, Ed. Abeledo - Perrot, Buenos Aires , 1975.
- Lafaille, H., Derecho civil, t. IV, Cía. Arg. de Editores S. R. L., Buenos Aires, 1944.
- Llambías, J. J. y Alterini, J., Código Civil anotado, t. IV, A, Ed Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1981.
- Pérez Fernández del Castillo, O., "Nuevas formas de contratación", tema II, Segunda Jornada Iberoamericana, Santiago de Chile, junio de 1985.
- Roca Guillamón, J., "Consideraciones sobre la llamada multipropiedad", Revista de Derecho Notarial de la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, Jul - Dic., 1982.
- Salvat, R., Tratado de derecho civil argentino (derechos reales), Edit. J. Menéndez, Buenos Aires, 1927.
- Segovia, L., El Código Civil de la República Argentina con su explicación y críticas bajo forma de notas, t. II, Imprenta de Pablo E Coni, Editor, 1881.