

ACCIONES REALES. ACCIÓN REIVINDICATORIA

Ana María Palomanes*

Dante Valentín Rossi**

Sumario: I. Concepto. Diferencia con las acciones personales.
II. Acción de reivindicación: A) Concepto. B) Sujeto activo de la acción reivindicatoria respecto de bienes inmuebles. C) Acción reivindicatoria entablada por adquirente a quien no se le ha hecho tradición de la cosa.

I. Concepto. Diferencia con las acciones personales

Acción en la “facultad de reclamar la intervención del órgano jurisdiccional del estado, cuando se considera que un derecho ha sido lesionado”.

Siguiendo el esquema de Mariani de Vidal¹ podemos clasificar las acciones —desde un punto de vista clásico y de acuerdo al derecho que protege— en reales, personales y mixtas. Las primeras

* Profesora adjunta de la Cátedra de Derecho Civil IV de la Universidad Católica de Córdoba.

** Jefe de trabajos prácticos de la Cátedra de Derecho Civil IV de la Universidad Católica de Córdoba.

¹ Mariani de Vidal, Marina, *Curso de derechos reales*, t. 3, Bs. As., Zavalía, 1997, p. 299.

son oponibles *erga omnes*, y para intentarlas es menester contar —como requisito *sine qua non*— con un título.

Las segundas tienen como base un derecho personal u obligacional.

Las acciones mixtas, previstas en el derecho romano (partición de herencia, división de condominio, acción de deslinde), no tienen cabida en nuestro Código Civil en virtud de lo expresado por Vélez Sársfield en la nota al art. 4023: “[...] En este Código no reconocemos acciones mixtas de reales y personales”. Es importante trazar una diferencia entre acciones posesorias y acciones reales. En las primeras se discute sobre hechos, es una instancia de menor categoría a la real. *El objeto jurídico de las mismas es evitar la venganza estableciendo el quietismo*. Restablece las cosas al estado en que estaban antes de la fractura de la situación. Es decir, protegen el poder efectivo de los individuos sobre las cosas, *tienden a la protección de la normal distribución de hecho de los bienes, para su posterior subordinación al derecho*. A través de las acciones posesorias se vuelven las cosas al estado anterior, para luego, si corresponde, discutir sobre el derecho.

Respecto a las acciones reales, sólo es sujeto activo el propietario, para lo cual debe probar la existencia de un título sin vicios, y este título está subordinado a las cualidades del título del transmitente, de acuerdo a lo prescripto por el art. 3270 del Código Civil: “Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba [...]”

Así, y yendo al tema que nos ocupa, el artículo 2756 del Código Civil define que las acciones reales son los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, con el efecto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado. Y continuando con el ámbito de aplicación de las acciones reales, el art. 2757 del Código Civil menciona las mismas: reivindicatoria, confesoria y negatoria. La primera, para hacer declarar la existencia de un derecho real; la segunda, referida a la plenitud en el ejercicio del derecho, y la tercera, relacionada con la libertad.

II. Acción de reivindicación

A) Concepto

El artículo 2758 del Código Civil esboza una definición: “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella”.

Como primera medida debemos hacer notar que no queremos abordar con minuciosidad en el presente trabajo la explicación desde nuestra óptica.

Respecto al concepto, adherimos a la interpretación doctrinaria que manifiesta que el sujeto activo para intentar la acción reivindicatoria es el titular de los derechos reales que se ejercen por la posesión —éstos son dominio, condominio, usufructo, uso, habitación, prenda y anticresis—, cuando se haya producido una desposesión o despojo. *Por lo tanto, desechamos una interpretación rígida, que le otorgue legitimación para intentar una acción al titular exclusivamente del dominio.* Uno de los temas más importantes referidos al desenvolvimiento de esta acción, y que será motivo de estudio detenido a continuación, es el de quien ostenta el título, es decir, a quien se le ha otorgado la escritura traslativa de dominio e intenta la acción reivindicatoria en contra de un tercero, a fin de obtener la posesión del inmueble, en virtud de que no se le hizo tradición del mismo.

B) Sujeto activo de la acción reivindicatoria respecto de bienes inmuebles

Sabemos que sólo está capacitado para intentar una acción real aquel que ha adquirido un derecho real, y para ello se debe contar con título y modo. Para el caso de inmuebles, el título se encuentra prefigurado por el art. 1184 del Código Civil, que reza: “Deben ser hechos en escritura pública [...]

1. Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bie-

nes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otros [...].”

Respecto al modo, cabe recordar el art. 577 del Código Civil: “Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”.

En una causa fallada por la Corte Suprema en el año 1899 (Fallos 83:223)² se comenzó a perfilar la posibilidad de que el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado escritura y no se le realizó tradición de la cosa, pueda ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor del bien. Un párrafo del fallo es el siguiente: “*Que, por tanto, es exacto que el autor no ha adquirido el dominio de los terrenos en pleito, porque antes de la tradición de la cosa, tratándose de obligaciones de dar, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real (art. 577 y cc., Cód. Civil), y porque es también cierto que aquél no se ha encontrado en ninguna de las condiciones en que por excepción de la tradición no es necesaria para operar por título derivado el cambio en la persona del propietario (arts. 2377 ss. y 2609, Cód. Civil). Que aunque en mérito de las precedentes consideraciones el demandante no ha podido promover el juicio en el concepto de nacer la acción reivindicatoria de su dominio propio, ha podido hacerlo ejercitando en su interés las acciones de su causante, porque la escritura de fs. 1 importa una cesión de acciones, permitida con arreglo a la disposición contenida en términos generales en el art. 1444 del Código Civil, y puesto que los arts. 2789 ss. permiten hacer valer contra el poseedor títulos de propiedad anterior a su posesión y aunque esos títulos no se refieran a la fecha del reivindicante mismo*”.

A pesar de que más adelante argumentaremos sobre este tópico, afirmamos que estamos de acuerdo con esta solución, entendiendo que el enajenante le cede al comprador por escritura la

² Papaño, Ricardo - Kiper, Claudio - Dillon, Gregorio - Causse, Jorge, *Derechos reales*, t. III, Bs. As., Depalma, 1990, p. 93.

posibilidad de intentar la acción reivindicatoria en contra del tercero poseedor. Pero el entender que el adquirente al que no se le efectuó la tradición del inmueble puede intentar la acción de reivindicación por cesión implícita de dicha facultad que le efectúa el enajenante, no puede llevarnos a adoptar situaciones que no son las correctas respecto a la amplitud que debe otorgarse al vocablo "título".

En fallo publicado por la revista *La Ley Córdoba*, marzo de 1994, p. 209 (Cám. Civ. y Com. Bell Ville, 22/06/93, Viale, Luis E. c/ Domini, Mario), se expresa que "la palabra título está tomada en el sentido de acto jurídico destinado a transferir el dominio, de modo que la ley se refiere a todo acto jurídico que sea idóneo o susceptible de hacer transferir el dominio: no sólo reviste el carácter de título la escritura pública traslativa, sino todo acontecimiento jurídico del cual resulte la transferencia del dominio (ST Misiones, *JA*, 1959-IV-192; Peña Guzmán, *Derecho civil. Derechos reales*, t. III, p. 667, y Salas - Trigo Represas, *Especies jurisprudenciales*, t. II, p. 753), y en definitiva, el título consiste en algunas de las formas de adquisición del dominio (art. 2524, Cód. Civil), y en el caso de que la ley requiera una formalidad *ad solemnitatem* debe estar revestido de ésta.

El título puede ser analizado desde dos puntos de vista: el primero, sustancial o de fondo, haciendo referencia al acuerdo de partes, de voluntades, con entidad suficiente para formar el derecho. Y el segundo, desde la forma, resaltando que el acuerdo citado, para tener virtualidad de hacer adquirir un derecho real, debe estar revestido de las solemnidades previstas por el art. 1184, inc. 1, del Código Civil. Es decir que la palabra título, para todos los supuestos con excepción de la subasta judicial, debe estar emparentada con la escritura pública. Pretender ampliar las consecuencias de dicho elemento formativo del derecho real implica exagerar los alcances del mismo, y forzar interpretaciones del Código Civil que el codificador jamás pretendió.

Por último, cabe mencionar que respecto a la acción reivindica-

toria Vélez Sársfield se aparta del derecho romano, en donde se aplicaba la misma a la defensa del derecho de dominio y condominio, cuando se había producido desposesión. Esta acción en Roma "es ejercida cuando el derecho de propiedad es vulnerado de una manera total, básicamente en el caso en que el propietario se vea privado de la posesión de la cosa. Esto supone un ataque crudo contra las facultades del dominus", resaltando además que el sujeto activo es el propietario que no posee y que tiene la propiedad quiritaria³.

C) Acción reivindicatoria entablada por adquirente a quien no se le ha hecho tradición de la cosa

Tomando como base la disposición de los arts. 2789 y 2790 del Código Civil⁴, íntimamente relacionados, partimos de la premisa de que en nuestro orden jurídico el requisito único que hace a la existencia de la acción reivindicatoria en materia de bienes inmuebles, en cabeza del demandante, es poseer un título válido. De allí, puede suceder que el vendedor de un inmueble no lo entregue al otro contratante, al que tampoco se le ha dado la posesión por alguno de los medios establecidos en el Código y el bien se encuentre en poder de un tercero que se niega a entregarlo al adquirente; en tal caso puede entablar la acción reivindicatoria.

Los autores más destacados, comentando la situación del adquirente a quien no se le ha hecho tradición de la cosa e intenta la acción reivindicatoria, expresan que: "[...] sin duda, el cesiona-

³ Ponssa de la Vega y de Miguens, Nina, *Manual de los derechos reales en Roma*, Bs. As., Lerner Editores Asociados, p. 79.

⁴ Art. 2789 del Código Civil: "Si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda".

Art. 2790 del Código Civil: "Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica".

⁴ Salvat, Raymundo M. - Argañarás, Manuel J., *Tratado de derecho civil argentino. Derechos reales*, t. III, 4ª ed., Bs. As., Tea, 1961, p. 641.

rio de las acciones y derechos del propietario de un terreno que ha perdido la posesión puede reivindicarlo, pero lo hará como cesionario, porque ocupa el lugar de su cedente y reivindica con la posesión y los derechos de este último”⁵.

“Existe cesión implícita, ya que mediante ella el comprador y los otros contratantes, como el donatario y el permutante, adquieren la posibilidad jurídica de reivindicar, y es esta atribución, que se ajusta más realmente a la voluntad de las partes y a la buena fe de los estipulantes, la que hace posible al comprador ejercer la acción real de reivindicación para reclamar la cosa comprada pero no recibida [...] Cabe agregar que las decisiones de nuestros tribunales, en sus últimos fallos, se inclinan hacia la tesis amplia que permite ejercer la reivindicación al comprador de un inmueble cuya posesión no le ha sido dada por el vendedor”.

“[...] El título a que se refieren los arts. 2790 a 2792 del Código Civil es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad, esté revestido de las solemnidades exigidas para su validez; no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, sino el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa; comprendiéndose tanto a los traslativos del dominio como a los simplemente declarativos, partición, sentencia judicial, etc., ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia [...] El régimen de este artículo constituye una excepción dentro de la disciplina general aceptada por el codificador en la materia. La presunción de que el reivindicante que presenta título de propiedad anterior a la posesión del demandado era el poseedor del fundo que se reivindica, es una presunción *iuris tantum* que el demandado puede destruir mediante prueba en contrario, a cuyo efecto es necesario acreditar que ninguno de los antecesores en el dominio, y no solamente quien presenta el título, tuvieron la posesión del inmueble”⁶.

⁵ Peña Guzmán, Luis A., *Derecho civil. Derechos reales*, t. III, Bs. As., Tea, 1973, p. 651, N° 2136.

⁶ Salas, Acdeel - Trigo Represas, Félix A., *Código Civil y leyes complementarias. Anotado*, t. 2, Bs. As., Depalma, 1981, p. 753.

Efectivamente, a la luz de las disposiciones del Código Civil y la interpretación de la doctrina y jurisprudencia, no puede rechazarse la acción reivindicatoria respecto de un inmueble, entablada por quien esgrime un título válido en contra de quien detenta la posesión, sin título, por no habersele hecho tradición de la misma.

Apoyamos, por contener la aplicación de las normas legales vigentes en materia de acción reivindicatoria, el fallo dictado por la Excma. Cámara 7^{ma} en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Córdoba, en autos "Vélez, Oscar Valentín c/ Jesús Héctor Cuevas y Otros-reivindicación", Sentencia N° 32, de fecha 23 de abril de 1997. En la parte razonada del mismo se expresa: "Así el reparo de la falta de pruebas respecto a la propiedad inmueble representa una proposición inaudible porque tratándose de una cosa de tal naturaleza, la prueba fehaciente se efectúa de conformidad al art. 1184, inc. 1, del Código Civil, con la escritura pública y la inscripción registral, recaudos que se encuentran satisfechos con los instrumentos públicos glosados, en especial la certificación donde se informa que en la inscripción citada a nombre de Vélez Oscar Valentín consta el dominio del inmueble descripto, remitiendo copia de la matrícula N° 334.735, que casualmente coincide con la anotación de la escritura de venta de Cecilia Nolli al actor. Ninguna duda puede albergarse de la titularidad del dominio del demandante [...] La estimación que el apelante efectúa del art. 2790 del Código Civil reclamando una tradición efectiva es equivocada; la presunción de que el reivindicante que presenta título de propiedad anterior a la posesión del demandado era poseedor del fundo que se reivindica es *iuris tantum*, que lógicamente admite prueba en contrario, mas no era el actor sino el demandado quien debía asumir tal *onus*, demostrando que ninguno de los antecesores en el dominio, y no solamente quien presenta el título, tuvieron la posesión del inmueble[...] El comprador de un inmueble puede ejercer la acción reivindicatoria contra un tercero poseedor aunque no haya tenido personalmente la posesión, invocando la que tuvieron sus antecesores en el dominio, ya que la venta importa la cesión implí-

cita de todos los derechos y acciones del vendedor sobre la cosa, entre los cuales se incluye la acción reivindicatoria; es decir que no es necesario que el propio reivindicante haya sido desposeído [...] Explicitado ya que el actor con título se enfrenta con el demandado que no lo posee, quedando relevado el primero de probar posesión alguna, el colofón inmediato es que pierde sustento el agravio del apelante en cuanto pontifica que el art. 2789 rechaza la tesis de la cesión implícita, no solamente porque el comprador del inmueble Vélez, aún sin habersele efectuado tradición, puede reivindicarlo de quien no posee título alguno ni demuestra *animus domini*, sino porque como se ha dicho el vocablo "título" al cual alude la prementada preceptiva no se encapsula sólo a la escritura traslativa de adquisición del pretensor, sino que comprende ésa y las de sus antecesores en el dominio".

Entendemos equivocado el fallo dictado por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Río Cuarto, con fecha 6 de agosto de 1996, en autos "Cardinali, Leonardo J. y Otro c/ Marcelo Juan Sereno y Otro - demanda de reivindicación". La plataforma fáctica de la acción puede sintetizarse de la siguiente manera: Los reivindicantes basan la acción deducida en su calidad de adquirentes de una heredad mediante escritura pública, labrada con fecha 25 de marzo de 1992, en cumplimiento de una sentencia judicial. Que la escritura traslativa de dominio fue inscripta en el Registro General de la Provincia en el Protocolo de Dominio con fecha 9 de marzo de 1993. Que al concurrir a tomar posesión del inmueble en cuestión, con la correspondiente orden judicial, les impidieron el ingreso al mismo los ahora demandados; aduciendo ocuparlo en el carácter de propietarios por venta en instrumento privado que les efectuara la dueña, habiendo recibido de ésta la posesión. Argumentaron que a los fines de la reivindicación podían valerse de la posesión que había tenido su antecesora en el dominio, ya que la venta importa la cesión implícita de todos los derechos y acciones del vendedor sobre la cosa. Los accionados afirmaron detentar el carácter de adquirentes del inmueble por boleto de compraventa,

con fecha cierta, y los derechos de posesión ejercidos durante diez años; que la habían recibido por tradición de la titular del dominio, no reuniendo las condiciones mínimas para ejercer la acción reivindicatoria de algo que nunca tuvieron. Que la escritura inscripta no era constitutiva del derecho real porque no tenían la tradición, siendo inconducente a esos fines la fórmula notarial que dice que el vendedor transmite todos los derechos de propiedad al comprador, posesión o dominio. El tribunal de alzada se plantea que existen dos alternativas para dilucidar la cuestión, a saber: la de la actora, sustentada en la compraventa celebrada por escritura pública e inscripta, o la de la demandada adquirente por boleto y poseedora del inmueble, y de ambas entiende pertinente que prospere la de los accionados.

En razón de haber advertido, en un comienzo, nuestra opinión respecto a la resolución equivocada de la cuestión debatida, iremos dando cada uno de los fundamentos del fallo, y a renglón seguido de cada uno de ellos, el fundamento jurídico de lo que entendemos equivocado.

1) La Excma. Cámara admite que tanto los actores como los demandados obtuvieron boleto de compraventa del inmueble de la titular del dominio Ernestina Bailatti de Morsino. Que el de los actores es de fecha anterior al de los demandados. Así se deduce del siguiente párrafo: "Esta acreditado que el día 4 de mayo de 1976 Ernestina Bailatti de Morsino prometió en venta el inmueble descripto a Marcelo Oscar y Hugo Juan Sereno [...] cabe tener por suficientemente probado que los Sereno entraron en la posesión de uno de los lotes de treinta y seis hectáreas del citado establecimiento rural prácticamente de inmediato a la concertación del negocio, de manera que no está probado que ellos conocieran, o pudieran haber conocido, sobre la venta realizada con anterioridad a los actores por la misma Bailatti de Morsino desde que el informe del Registro precisa que la anotación como bien litigioso de la propiedad se realizó con fecha 7 de mayo de 1976, es decir tres días después de realizada la tradición del lote mencionado a los Sere-

no." Siendo que con el boleto de compraventa, de fecha anterior al de los demandados, los accionantes obtuvieron sentencia favorable en el juicio de escrituración y, consecuentemente, la escritura pública traslativa de dominio que inscribieron en el Registro General de la Provincia, entendemos ajustada a derecho la pretensión de los actores de valerse de la posesión de su antecesora en el dominio, toda vez que la detentaba al momento de celebrar el boleto de compraventa con ellos. El resto de los lotes que componen el establecimiento les fueron entregados a los demandados en el año 1979, cuando existía una anotación como bien litigioso de fecha 7 de mayo de 1976; pero la Excma. Cámara afirma que resulta justificable que los accionados no consultaran las inscripciones registrales antes de tomar la posesión de las parcelas cuya entrega se había diferido, toda vez que la que venían ejercitando pacíficamente sobre la referida en primer término, aventaba toda sospecha sobre la posible existencia de derechos de terceros en pugna. Tal aseveración importa quitar valor a la publicidad registral en materia de bienes inmuebles, consagrada en la ley 17.801. No puede alegarse desconocimiento, y menos aún buena fe, si desde hacía tres años se estaba publicitando, anunciando, que el inmueble en cuestión era litigioso.

2) La Excma. Cámara afirma que "no obstante que el contrato de compraventa de inmuebles debe celebrarse mediante escritura pública y que ésta es, en puridad, el justo título que refiere la ley de fondo al definir la posesión legítima, el solo otorgamiento de dicho instrumento no transmite la propiedad, por carecer del carácter constitutivo del que está investido únicamente la tradición. Ella es la manifestación pública de la transmisión del dominio, puesto que coloca al adquirente en la posesión de la cosa y en la condición de usarla y gozarla con exclusividad, en tanto y en cuanto no la transmita, según lo preceptuado por los artículos 577, 2524, 2601, concordantes y correlativos del Código Civil". Entendemos equivocada la afirmación de que sólo la tradición es constitutiva del derecho real. El art. 2524 del Código Civil, en el inciso 4,

contempla como de adquisición del dominio a la tradición, pero para que la tradición sea traslativa de dominio debe efectuarse en los términos de los arts. 2601, 2602 y 2603 del Código Civil⁷. Los derechos reales se adquieren a través del título y del modo, siendo en el caso de los inmuebles necesaria la escritura pública (art. 1184, inc. 1, del Cód. Civil) emanada de quien tiene derecho para transmitir.

3) La Excma. Cámara afirma que "atendiendo a estas particularidades, la reforma introducida al Código Civil por la ley 17.711 incorporó un segundo párrafo a su art. 2355, en el que se asimila a la situación del propietario a quien ha adquirido la posesión de un inmueble de buena fe y mediando boleto de compraventa". Entendemos equivocada esta afirmación por dos razones: la primera es respecto a la circunstancia de haberse reconocido en autos que la titular dominial firmó, primero, boleto de compraventa a favor de los actores, habiendo éstos elevado a escritura pública el mismo, previo trámite judicial de escrituración. Vale decir que cuando firmó boleto de compraventa a favor de los demandados, la titular dominial pretendía transmitir un derecho que ya no tenía, por haberlo comprometido en venta, antes, a los accionantes. La segunda es respecto a la situación del poseedor mediando boleto de compraventa. Es claro y preciso el párrafo agregado por ley 17.711 al art. 2355 del Código Civil: "Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa". Sólo es considerada legítima la adquisición de la posesión, pero bajo ningún aspecto puede entenderse legítima la posesión y menos aún equipararla a la del propietario, toda vez que el mismo artículo, en su primera parte, reza: "La posesión será legítima,

⁷ Art. 2601 del Código Civil: "Para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y el que la reciba ser capaz de adquirir".

Art. 2602 del Código Civil: "La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio".

Art. 2603 del Código Civil: "Los únicos derechos que pueden transmitirse por la tradición, son los que son propios del que la hace".

cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad a las disposiciones de este Código [...]"

En definitiva, concluimos, el fallo cuyos fundamentos no compartimos encierra circunstancias de hecho y de derecho que, entendemos, no tienen cabida conforme a la normativa del Código, toda vez que resultan vencidos en una acción reivindicatoria los adquirentes a quienes no se les hizo tradición del inmueble e invocaron que se valían de la posesión que había tenido su antecesora, resultando vencedores los titulares de un boleto de compraventa de fecha posterior al contrato de los accionantes y que no reunían veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida.

Bibliografía

- MARIANI DE VIDAL, MARINA, *Curso de derechos reales*, t. 3; Bs. As., Zavalía, 1997.
- PAPAÑO, RICARDO J. – KIPER, CLAUDIO M. – DILLON, GREGORIO A. - CAUSSE, JORGE R., *Derechos reales*, t. III, Bs. As., Depalma, 1990.
- PEÑA GUZMÁN, LUIS A., *Derecho civil. Derechos reales*, t. III, Bs. As., Tea, 1973.
- PONSSA DE LA VEGA Y DE MIGUENS, NINA, *Manual de derechos reales en Roma*, Bs. As., Lerner Editores Asociados.
- SALAS, ACDEEL E. – TRIGO REPRESAS, FÉLIX A., *Código Civil y leyes complementarias. Anotado*, t. 2, Bs. As., Depalma, 1981.
- SALVAT, RAYMUNDO M. – ARGANARÁZ, MANUEL J., *Tratado de derecho civil argentino. Derechos reales*, t. III, 4ª ed., Bs. As., Tea, 1961.