

TOMO I

ÍNDICE GENERAL

Tres palabras	17
---------------------	----

PRIMERA PARTE

TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES Y DERECHO REAL DE CONDOMINIO EN PARTICULAR

CAPÍTULO I

TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

1.- Noción de los derechos reales	23
2.- Objeto de los derechos reales	23
3.- Orden público de los derechos reales	24
4.- Diferencias entre los derechos reales y los derechos perso- nales o de crédito	25
5.- Convalidación	25
6.- Ius persequendi (derecho de persecución)	26
7.- Ius preferendi (derecho de preferencia)	26
8.- Enumeración de los derechos reales. Numerus clausus o taxatividad	30
9.- Derechos reales y cargas o gravámenes reales	31
10.- Ejercicio de los derechos reales	32

11.- Adquisición de los derechos reales: sistema de título y modo	32
12.- Adquisición de los derechos reales mortis causa (por causa de muerte): sistema de solo título	38
13.- La posesión de herencia	41
14.- Extinción de los derechos reales	44
15.- Relaciones de poder	51

CAPÍTULO II

DERECHO REAL DE CONDOMINIO

1.- Texto legal	73
2.- Condominio. Noción	73
3.- Diferencia con la comunidad hereditaria	74
4.- Diferencias con la comunidad de bienes emergente del matrimonio y comunidad posganancial o indivisión poscomunitaria	77
5.- Diferencia con la sociedad (contrato de sociedad)	78
6.- Causa fuente. Distintas hipótesis	79
7.- Sistema de título y modo. Forma del acto jurídico causa fuente del condominio	89
8.- Extinción del condominio	97
9.- Clases de condominio. Condominio normal y condominio con indivisión forzosa	99

SEGUNDA PARTE ANÁLISIS PROCESAL DE LA DIVISIÓN DE CONDOMINIO

CAPÍTULO I LEGITIMACIÓN EN LA DIVISIÓN DE CONDOMINIO

1.- Los condóminos o cotitulares	103
2.- Los cesionarios de los condóminos	124
3.- Los acreedores de los condóminos	129
4.- El heredero del condómino	139
5.- El legatario	144
6.- Legitimación del adquirente en subasta que cuenta	146
7.- Legitimación del condómino concursado: ¿presenta legiti- timación activa?	147
8.- Legitimación del condómino fallido: ¿presenta legitimación activa?	148
9.- Condóminos fiduciarios	149
10.- La situación de los bienes gananciales: ¿debe intervenir el cónyuge no titular en el juicio de división de condominio?	149
11.- El juicio de división de condominio configura un caso de litisconsorcio necesario	150

CAPÍTULO II COMPETENCIA

1.- La competencia federal	183
2.- La competencia en el Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba	184
3.- El juicio de división de condominio no es atraído por el fuero de atracción del juicio sucesorio	193
4.- La acción de división de condominio es atraída por el fuero de atracción de la liquidación de la comunidad de bienes emergente del matrimonio	195

5.- La acción de división de condominio no es atraída por el fuero de atracción del concurso y la quiebra	196
---	-----

CAPÍTULO III

DEMANDA DE DIVISIÓN DE CONDOMINIO

1.- La demanda de división de condominio	203
2.- Admisibilidad de la demanda. ¿Debe acreditarse inexorablemente al interponer la demanda la legitimación activa?	211

CAPÍTULO IV

PROCESO DE DIVISIÓN DE CONDOMINIO

1.- Antecedente: la <i>actio communi dividundo</i>	217
2.- Concepto	218
3.- Estructura del proceso. Etapas	219
4.- Requisitos de la división de condominio	222
5.- Naturaleza jurídica del procedimiento: ¿contencioso o acto de jurisdicción voluntaria?	223
6.- Naturaleza jurídica de la acción de división de condominio: ¿real, personal o mixta?	227
7.- Trámite aplicable	232
8.- El arbitraje forzoso del art. 603 del CPCC es inaplicable a la división de condominio	235
9.- Reglas del juicio abreviado	236
10.- El juicio oral	279
11.- Allanamiento; desistimiento y transacción en caso de existir litisconsorcio necesario	290
12.- Valor de la confesión o reconocimiento de los hechos frente a otros litisconsortes	291
13.- Carga de la prueba	291
14.- La sentencia	292

CAPÍTULO V DEFENSAS Y EXCEPCIONES

1.- Aclaración preliminar: el caso del litisconsorcio necesario y sus efectos procesales	295
2.- Defensas o excepciones que pueden oponerse en el marco del juicio de división de condominio	296

CAPÍTULO VI DESISTIMIENTO; ALLANAMIENTO; TRANSACCIÓN; RECONVENCIÓN; ACUMULACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL JUICIO

1.- Aclaración preliminar	451
2.- Desistimiento	462
3.- Allanamiento	464
4.- Transacción	466
5.- Caducidad o perención de instancia	466
6.- ¿La reconvención es admisible en el juicio de división de condominio?	467
7.- Recursos	471
8.- Suspensión del juicio y acumulación	473

CAPÍTULO VII IMPOSICIÓN DE COSTAS

1.- La imposición de costas en la instancia de conocimiento	481
2.- Conclusiones	498
3.- Costas en la etapa de ejecución de sentencia	499

CAPÍTULO VIII
EJECUCIÓN DE SENTENCIA:
PARTICIÓN O DIVISIÓN DEL CONDOMINIO

1.- La ejecución de sentencia	501
2.- ¿Designación de perito inventariador?, ¿es necesario practicar el inventario?	504
3.- ¿Es necesario realizar la tasación o avalúo de la cosa común?	507
4.- Intervención del Asesor Letrado en caso de condóminos con domicilio ignorado	509
5.- Fijación de fecha y hora de audiencia de designación	509
6.- Citación o notificación de la audiencia	510
7.- Calidad o profesión del perito tasador, ¿debe ser un abogado?	511
8.- Designación del perito tasador	512
9.- Cantidad o número de peritos oficiales por cada operación	514
10.- La designación del perito, en caso de inasistencia de las partes: ¿puede hacerse de oficio por el Tribunal?	517
11.- Viabilidad de la proposición de un perito de control	519
12.- Recusación del perito	521
13.- Aceptación de cargo, juramento e inicio de tareas periciales. Remoción del perito	523
14.- Notificación del inicio de inventario (del pasivo de la cosa común) y del avalúo	526
15.- ¿Corresponde la intervención del Secretario del Juzgado, Oficial de Justicia o Juez de Paz durante la confección del inventario?	528
16.- Realización del inventario	529
17.- Impugnaciones del inventario	532
18.- Tasación o avalúo	560
19.- Licitación	594
20.- División, partición o adjudicación de bienes	604

CAPÍTULO IX MEDIDAS CAUTELARES

1.- Punto de partida	645
2.- Medidas cautelares. Noción	645
3.- Caracteres	646
4.- Requisitos	650
5.- Cosa juzgada de las medidas cautelares	653
6.- Medidas cautelares en particular	655

TERCERA PARTE HONORARIOS EN EL JUICIO DE DIVISIÓN DE CONDOMINIO Y CUESTIONES VINCULADAS

CAPÍTULO I HONORARIOS EN EL JUICIO DE DIVISIÓN DE CONDOMINIO

1.- Actos de beneficio común y actos de beneficio particular	697
2.- Base regulatoria	701
3.- Escalas y porcentajes	718
4.- Oportunidad para pedir regulación de honorarios	720
5.- Actuación simultánea de profesionales	734
6.- Honorarios por actos de beneficio particular	736

CAPÍTULO II INCIDENTE DE REGULACIÓN DE HONORARIOS

1.- Necesidad del incidente de regulación de honorarios	737
2.- Tribunal competente	741
3.- Gastos de iniciación, de medidas cautelares y situación de los aportes finales y regulación de honorarios de peritos inter-	

vinientes	742
4.- Ausencia de imposición de costas. Excepciones	745
5.- Posibilidad de utilizar medidas preparatorias de la demanda y prueba anticipada con anterioridad a la demanda	757
6.- Legitimación para solicitar regulación de honorarios	758
7.- Requisitos de la demanda. Integración de la <i>litis</i>	759
8.- Trámite del incidente de regulación	776
9.- Efectos del incidente de regulación	777
10.- Citación inicial de los incidentados en el proceso de regulación	778
11.- Requisitos de la cédula de notificación	778
12.- Facultades probatorias	786
13.- Incidentes de efectos no suspensivos	794
14.- Régimen recursivo	797
15.- Rechazo formal del incidente de regulación: efecto anti-preclusivo y cosa juzgada formal	800

CAPÍTULO III

PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA DE LOS HONORARIOS

1.- Plazo o lapso de prescripción	801
2.- Vías procesales para hacer valer la prescripción liberatoria	803
3.- Suspensión de la prescripción	810
4.- Interrupción de la prescripción	819
5.- Oportunidad para alegar o invocar la excepción de prescripción	834
6.- ¿Puede ser declarada de oficio?	840
7.- ¿Las excepciones prescriben?; ¿la excepción de prescripción liberatoria está sujeta a prescripción?	840

CAPÍTULO IV CUESTIONES RELEVANTES DE LOS PACTOS O CONVENIOS DE HONORARIOS

1.- ¿Puede celebrarse válida y exitosamente un pacto de <i>cuota litis</i> respecto de una división de condominio?	845
2.- Vía procesal para cobrar los honorarios emergentes del pacto de <i>cuota litis</i>	856
3.- Pacto de <i>cuota litis</i> y revocación de poder: ¿se puede efectuar reclamo de pago de honorarios de un pacto de <i>cuota litis</i> cuando el cliente o poderdante revoca el poder del abogado?	861
4.- Revocación del patrocinio o poder y pacto de <i>cuota litis</i> con cláusula específica que prevé que la revocación intempestiva acarrea la obligación de pagar el cien por ciento (100%) de los honorarios	870
5.- Pacto de <i>cuota litis</i> : ¿puede el cliente renunciar a la aplicación de los arts. 1255 y 1261 del Código Civil y Comercial?	875
6.- Prohibición de contratar de los abogados, pacto de <i>cuota litis</i> e hijuela de costas. Prohibición de contratar y adquirir en subasta los bienes del condominio	877
7.- ¿En qué moneda debe reclamarse el pago de honorarios?, ¿Puede reclamarse el pago en moneda extranjera, por ejemplo: dólares estadounidenses o euros?	880

CUARTA PARTE CUESTIONES RELEVANTES VINCULADAS AL CONDOMINIO

CAPÍTULO ÚNICO OTRAS CUESTIONES VINCULADAS AL CONDOMINIO

1.- Régimen de frutos. Diferencia de régimen legal entre frutos y uso y goce exclusivo. Rendición de cuentas	885
--	-----

2.- Convenio de explotación o de uso y goce por tiempo determinado. Arts. 1987 y 2370 del CCyC	892
3.- Determinación y cobro de canon locativo proporcional	893
4.- Asamblea	898
5.- Convenio de indivisión	899
BIBLIOGRAFÍA	901