

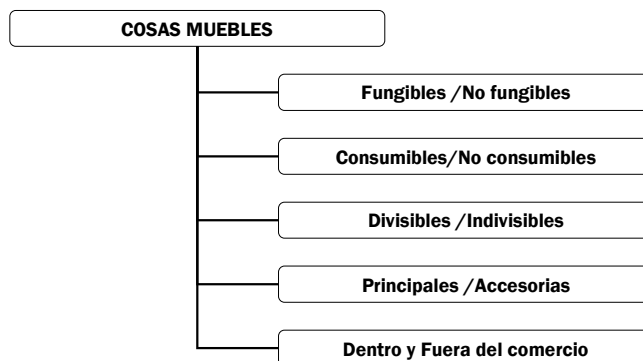
DERECHOS REALES

A diferencia de los derechos personales que son el vínculo jurídico que relaciona a **dos personas** y que pueden llegar a ser infinitos como todo lo que se puede acordar entre ellas, los derechos reales son las facultades que tiene **una persona sobre una cosa** y hay catorce.

Las “cosas” se clasifican:

Inmuebles: las que se encuentran por sí inmovilizadas. (ej: casa)

Muebles: las que pueden transportarse de un lugar al otro. (ej: automóvil)



Los derechos reales son:

- Dominio
- Condominio
- Propiedad Horizontal
- Conjuntos inmobiliarios
- Tiempo compartido
- Cementerio Privado
- Superficie
- Usufructo
- Uso
- Habitación
- Servidumbre
- Hipoteca
- Anticresis
- Prenda

Los que se clasifican como:

- Sobre cosa propia: Dominio, Condominio, Propiedad Horizontal, Conjuntos Inmobiliarios, Tiempo compartido, Cementerio privado y Superficie.
- Sobre cosa ajena: Usufructo, Uso, Habitación, Servidumbre, Hipoteca, Anticresis y Prenda.
- De garantía: Hipoteca, Prenda y Anticresis.

Cuando una persona tenga bajo su poder, una cosa con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad estamos definiendo el concepto de **POSESION**, que puede ser **legítima** cuando el ejercicio del derecho real sea conforme a código o **ilegítima** cuando se tenga sin título o por título nulo.

La **POSESION** implica el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

La **TENENCIA** reconoce un señorío superior sobre la cosa.

DOMINIO: derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley.

Es el derecho real de propiedad que se extiende a cualquier objeto del patrimonio.

Caracteres del dominio:

- Exclusivo
- Perpetuo
- Disponer o servirse
- Facultades
- Extensión
- Espacio aéreo
- Presunción de propiedad del dueño del terreno
- Extensión de la propiedad
- Imperfecto

Formas de adquisición:

- Apropiación
- Transformación o especificación
- Accesión
- Tradición traslativa de dominio
- Percepción de los frutos
- Sucesión
- Prescripción adquisitiva:
 - **Prescripción adquisitiva breve:** que respecto de un **INMUEBLE**, se obtiene con la posesión durante **10 años**, con justo título y buena fe; si la cosa es **MUEBLE** hurtada o perdida el plazo es de **2 años**
 - **Prescripción adquisitiva larga** (o usucapión): si hay ausencia de justo título o buena fe, el plazo de prescripción es de **20 años** para **INMUEBLES**. Si la cosa es **MUEBLE registrable**, la adquiere luego de poseerla por **10 años**

Formas de extinción:

- Destrucción de la cosa
- Consumo
- Colocación fuera del comercio
- Abandono
- Enajenación
- Transmisión judicial: expropiación (*Ver estructura resumen sobre este tema*)
 - sentencia judicial
 - restitución de la cosa por título viciado de nulidad

CONDOMINIO: es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa.

Se clasifican en :

Sin indivisión forzosa: Cuando la cosa puede ser divisible

Con indivisión forzosa: Cuando se aplica a cosas accesorias indispensables para el uso común de 2 heredades de distinto dueño.

PROPIEDAD HORIZONTAL: es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible. (*Ver estructura resumen sobre este tema*)

CONJUNTOS INMOBILIARIOS: Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales. Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

TIEMPO COMPARTIDO: Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino. El tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados.

CEMENTERIO PRIVADO: Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos. El titular de dominio debe otorgar una escritura de afectación del inmueble a efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio privado, que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble juntamente con el reglamento de administración y uso del cementerio. A partir de su habilitación por parte de la municipalidad local el cementerio no puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.

SUPERFICIE: derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales. Existen dos partes: el propietario del terreno y el superficiario, que es quien planta o edifica. El derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo. Puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aún dentro del régimen de propiedad horizontal. (Toufeksian)

El plazo convenido en el título de adquisición no puede exceder de setenta años cuando se trata de construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho de superficie.

Al momento de la extinción del derecho de superficie por el cumplimiento del plazo convencional o legal. El propietario del suelo hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Al extinguirse el derecho de superficie, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto contrario

USUFRUCTO: es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia.

USO: es el derecho real que consiste en usar y gozar (limitadamente) de una cosa ajena, su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos en el título, sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce, se entiende que se constituye un usufructo.

El derecho real de uso sólo puede constituirse a favor de persona humana.

HABITACION: derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia.

El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana.

SERVIDUMBRE: derecho real que se establece

entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno.

Pueden ser:

- **Reales:** Cuando existe el derecho establecido al poseedor de una heredad sobre otra ajena para la utilidad de la primera.
- **Personales:** Cuando se constituye en utilidad de una persona cierta y que finaliza con ella, sin depender de la posesión de un inmueble. (ej. cazar o pescar).

- **Continua:** cuando su uso puede ser continuo sin un hecho actual del hombre, aunque se interrumpa por intervalos. El carácter de continua no es por el ejercicio continuo sino por la posibilidad de ejercerla continuamente.
- **Discontinua:** cuando precisa del hecho actual del hombre para ser ejercida, dado que ningún elemento de la servidumbre está en acción o presente cuando ella no es efectivamente ejercida.

- **Onerosa:** hay retribución monetaria, se establece por contrato. En caso de duda se presume onerosa.
- **Gratuita:** no hay retribución monetaria.

- **Aparente:** cuando se anuncian por signos exteriores como una puerta, ventana o acueducto.
- **No aparente:** cuando no se manifiestan por ningún signo, como la prohibición de edificar a cierta altura.

- **Divisible:** cuando consisten en hechos susceptibles de división, como por ejemplo sacar piedras
- **Indivisibles:** cuando el objeto es la creación de una servidumbre predial como por ejemplo la servidumbre de sacar agua.

- **Positivas:** es positiva si la carga real consiste en soportar su ejercicio, es decir, dejar que otro goce de la servidumbre.
- **Negativa:** este tipo de servidumbre establece que el predio sirviente debe abstenerse de ejecutar actos que impidan el ejercicio de la servidumbre.

HIPOTECA: derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado

ANTICRESIS: es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

PRENDA: derecho real de garantía sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados. Se constituye por el dueño o la totalidad de los copropietarios, por contrato formalizado en instrumento público o privado y tradición al acreedor prendario o a un tercero designado por las partes.

Prenda con registro: Asimismo, puede constituirse prenda con registro para asegurar el pago de una suma de dinero, o el cumplimiento de cualquier clase de obligaciones a las que los contrayentes le atribuyen, a los efectos de la garantía prendaria, un valor consistente en una suma de dinero, sobre bienes que deben quedar en poder del deudor o del tercero que los haya prendado en seguridad de una deuda ajena.