

Derechos reales

Catedra Marcus

Derechos

PERSONALES



Regulan las relaciones entre 2 personas por un **VÍNCULO JURÍDICO**.
Sujeto activo (acreedor) y el sujeto pasivo (deudor)
Hay infinitos.

REALES



Facultad que posee una persona sobre una cosa.
(sujeto activo y objeto)
Hay catorce.

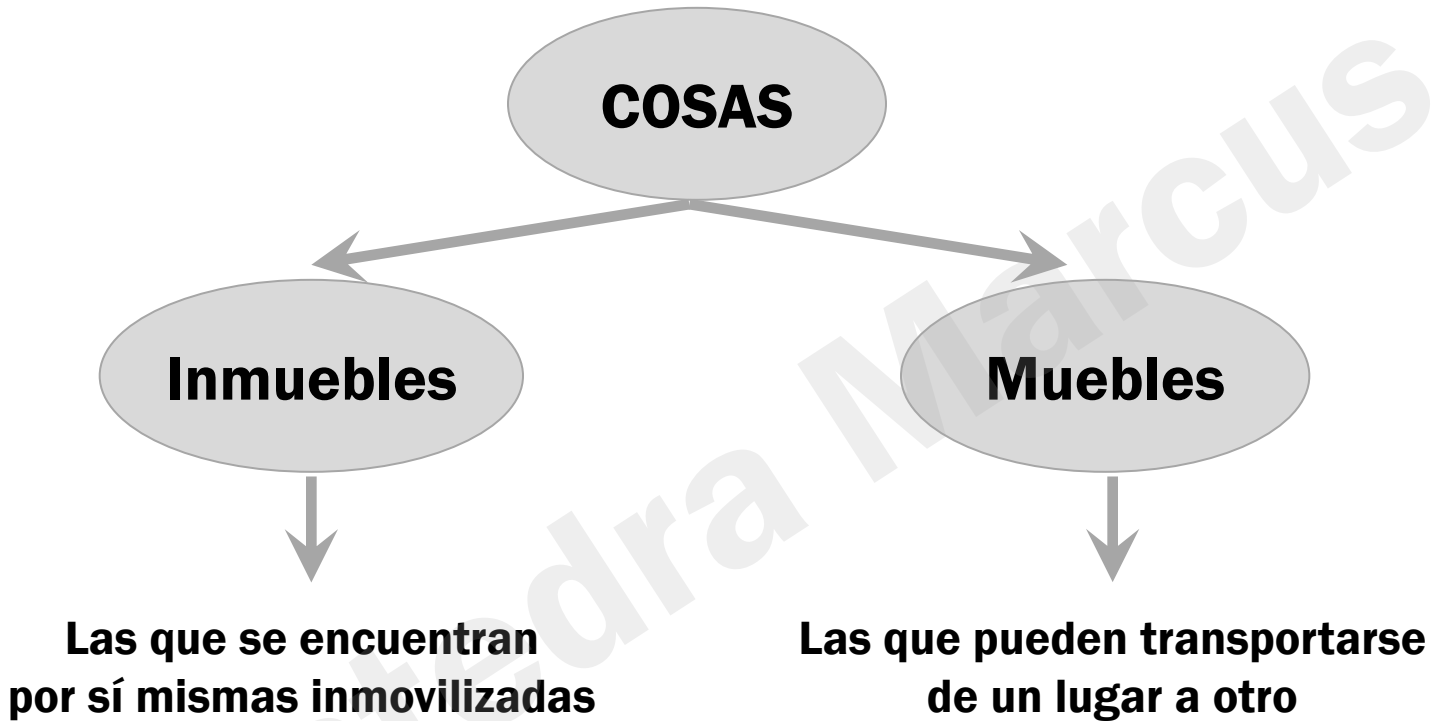
¿Qué es una cosa?

Se llaman **COSAS** en el Código Civil y Comercial los objetos materiales susceptibles de tener un valor.

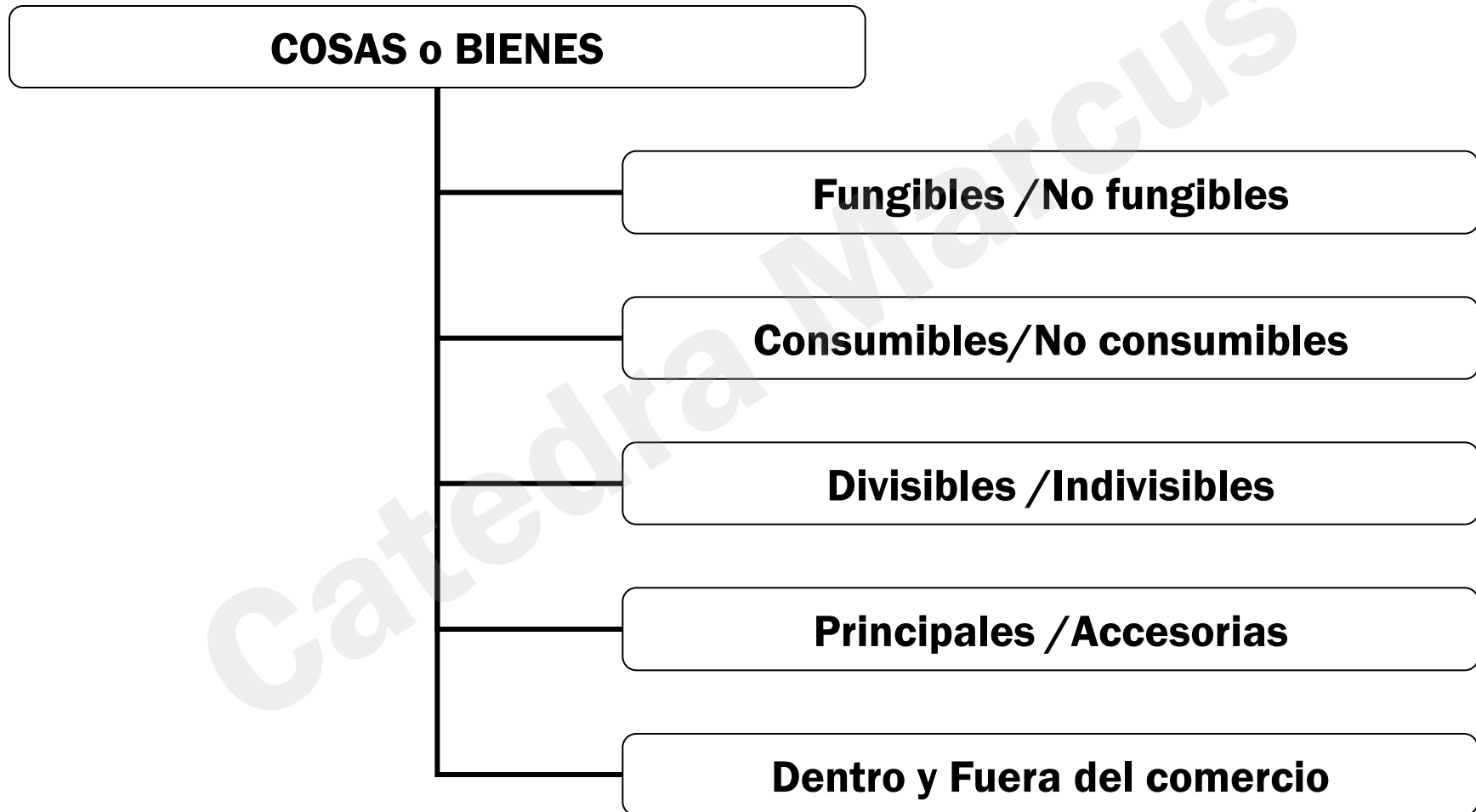
Los objetos inmateriales susceptibles de valor, al igual que las cosas, se llaman **BIENES**.

El conjunto de los bienes de una persona constituye su **PATRIMONIO**.

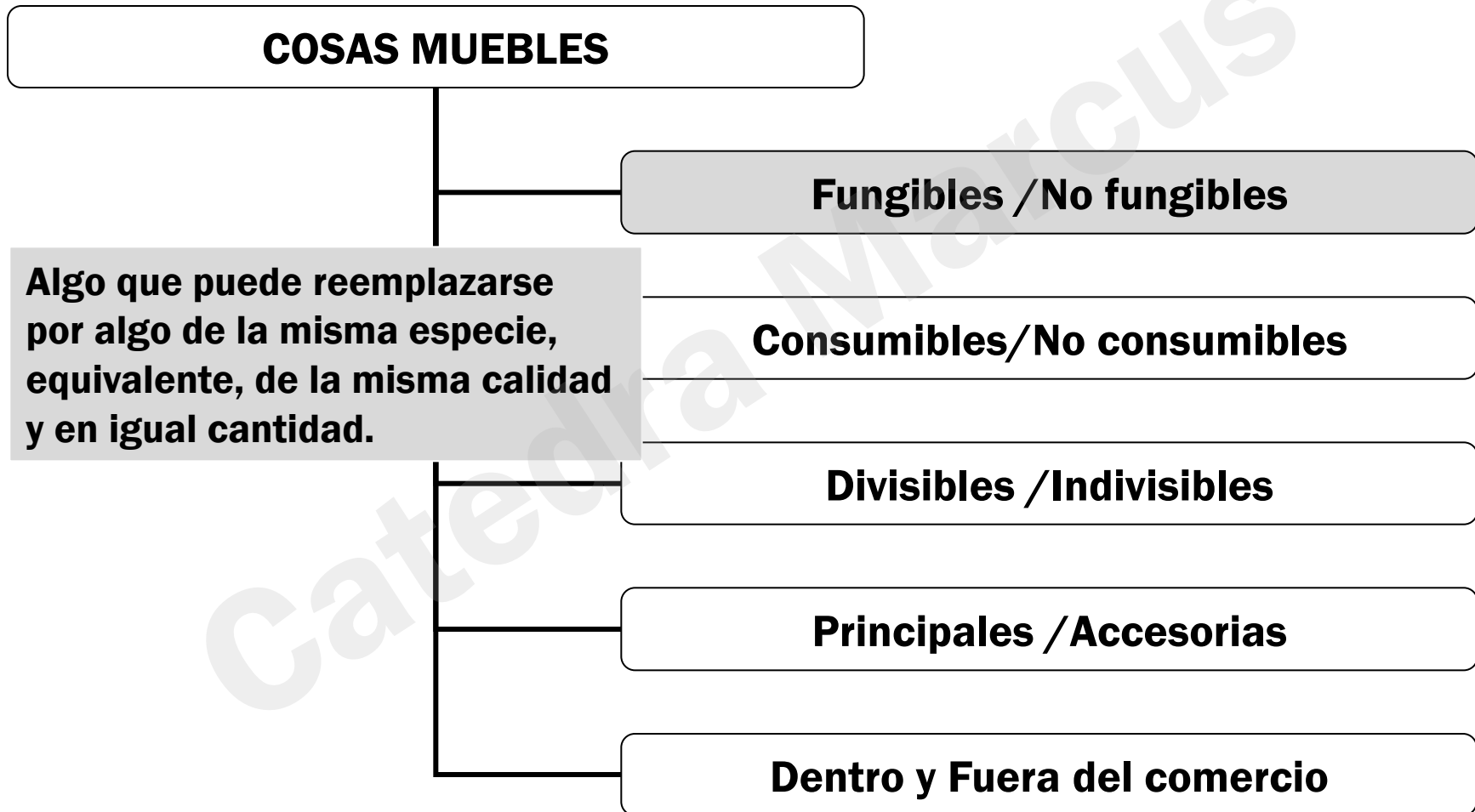
Clasificación de cosas



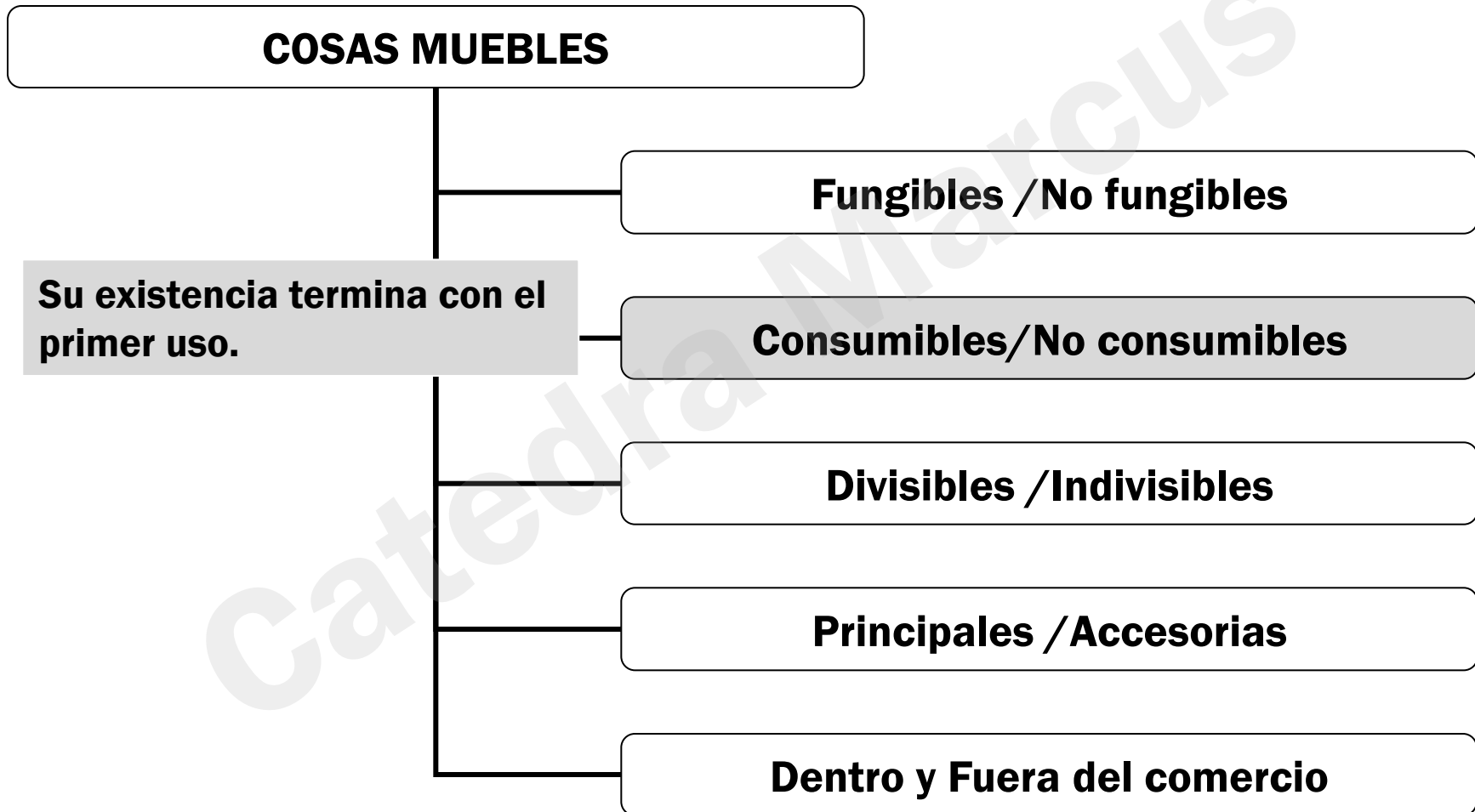
Características de las cosas



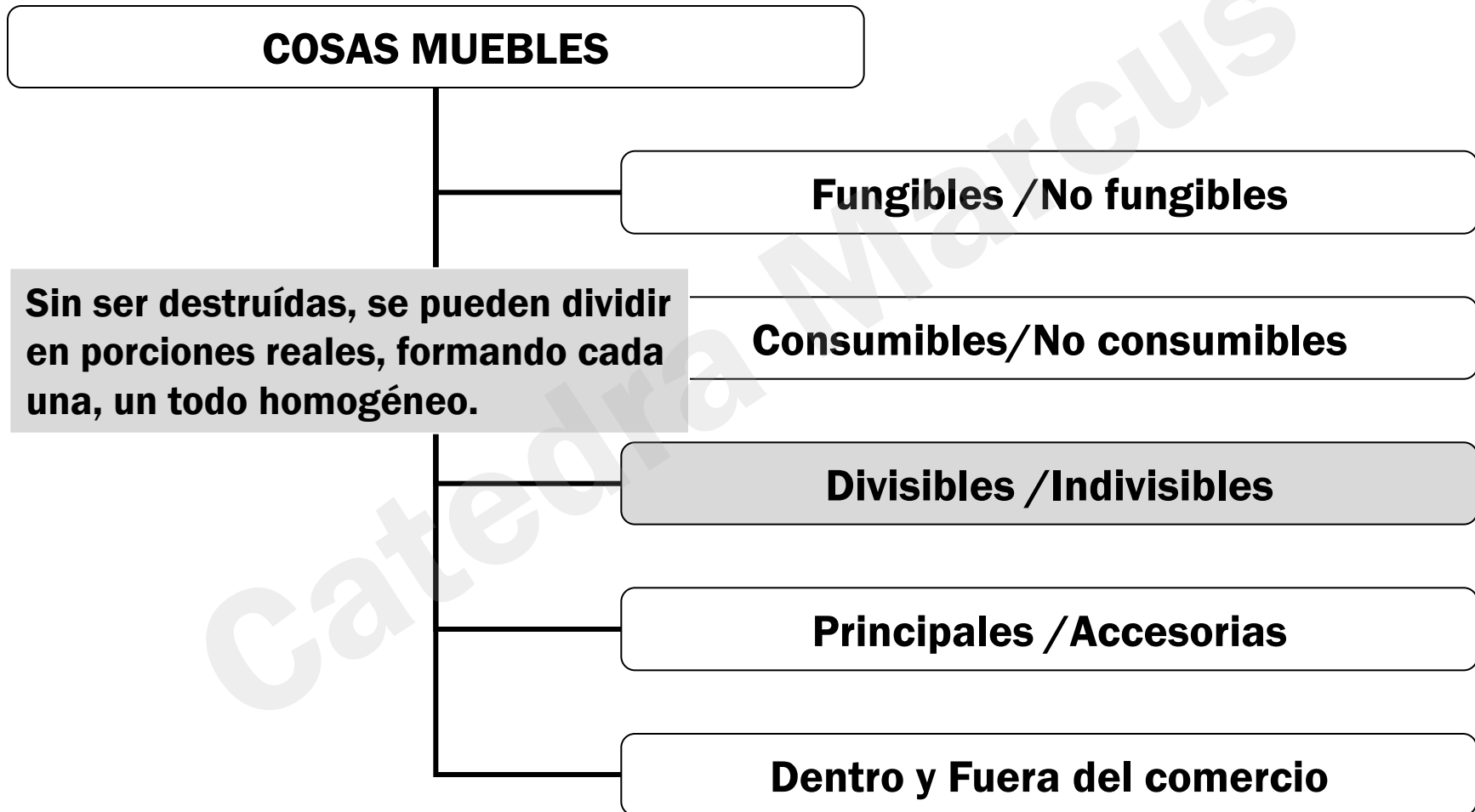
Características de las cosas



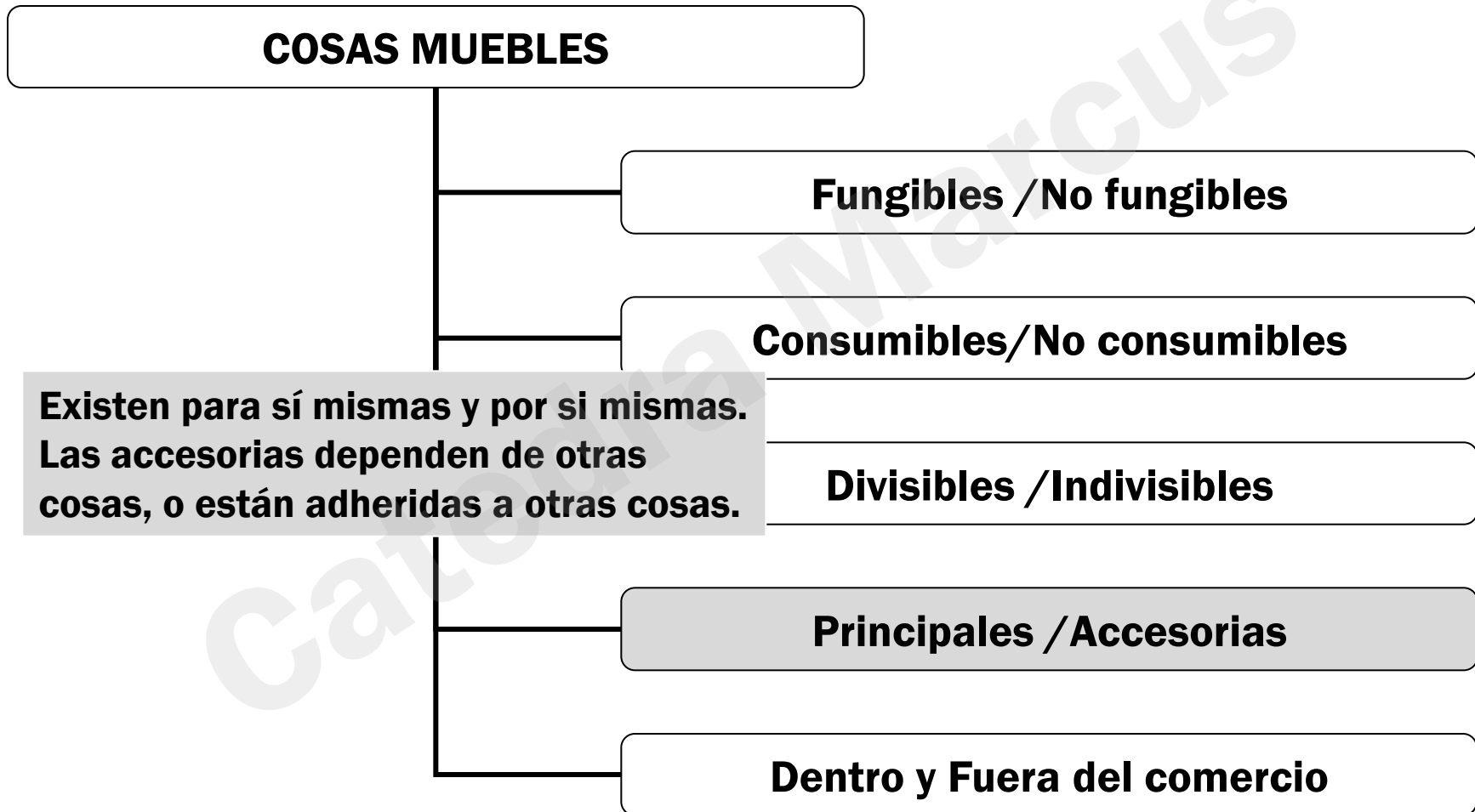
Características de las cosas



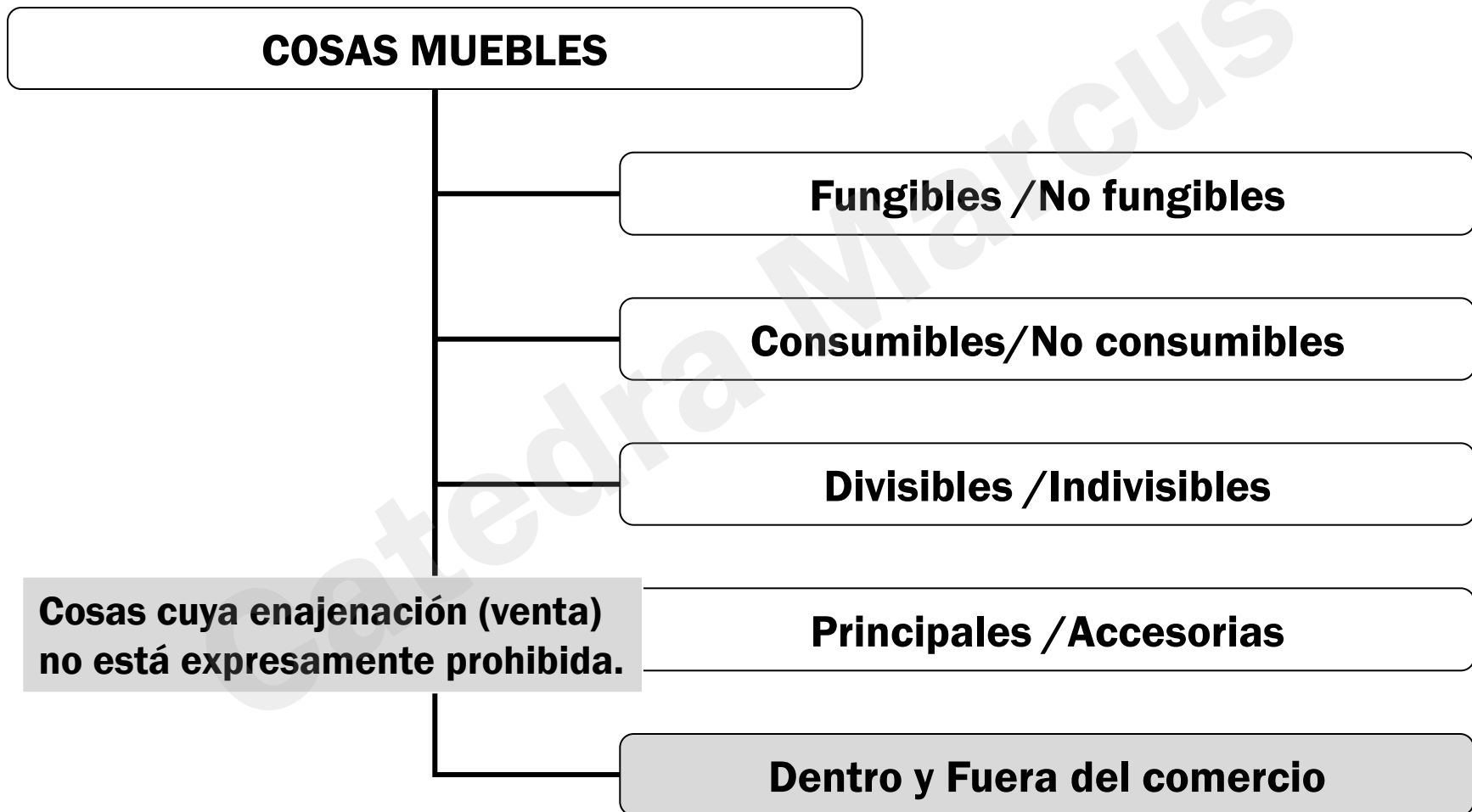
Características de las cosas



Características de las cosas



Características de las cosas



¿Cuáles son?

- ❖ **Dominio**
- ❖ **Condominio**
- ❖ **Propiedad Horizontal**
- ❖ **Conjuntos Inmobiliarios**
- ❖ **Tiempo Compartido**
- ❖ **Cementerio Privado**
- ❖ **Superficie**
- ❖ **Usufructo**
- ❖ **Uso**
- ❖ **Habitación**
- ❖ **Servidumbre**
- ❖ **Hipoteca**
- ❖ **Anticresis**
- ❖ **Prenda**

Clasificación

Sobre cosa propia

- ❖ Dominio
- ❖ Condominio
- ❖ Propiedad Horizontal
- ❖ Conjuntos Inmobiliarios
- ❖ Tiempo Compartido
- ❖ Cementerio Privado
- ❖ Superficie

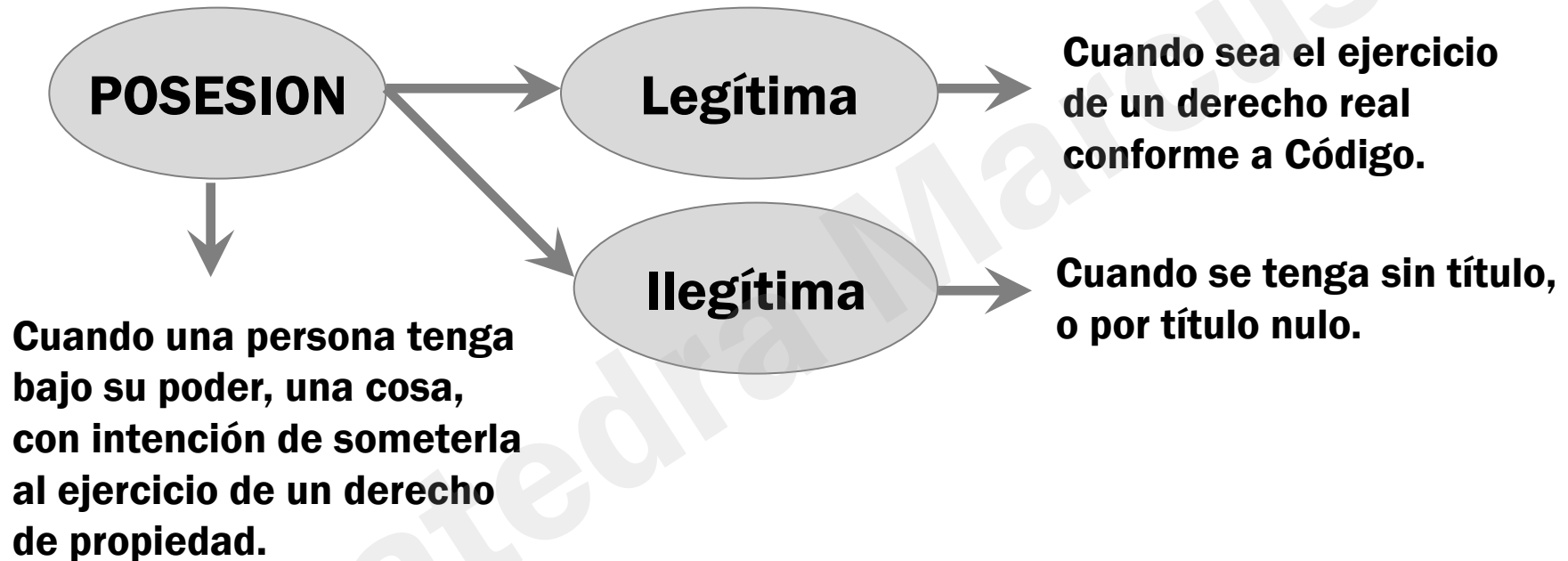
De garantía

- ❖ Hipoteca
- ❖ Anticresis
- ❖ Prenda

Sobre cosa ajena

- ❖ Usufructo
- ❖ Uso
- ❖ Habitación
- ❖ Servidumbre
- ❖ Hipoteca
- ❖ Anticresis
- ❖ Prenda

Posesión - Tenencia



DIFERENCIA: la **POSESION** implica el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

en la **TENENCIA**, el tenedor, reconoce un señorío superior sobre la cosa.

Dominio

Es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona.

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

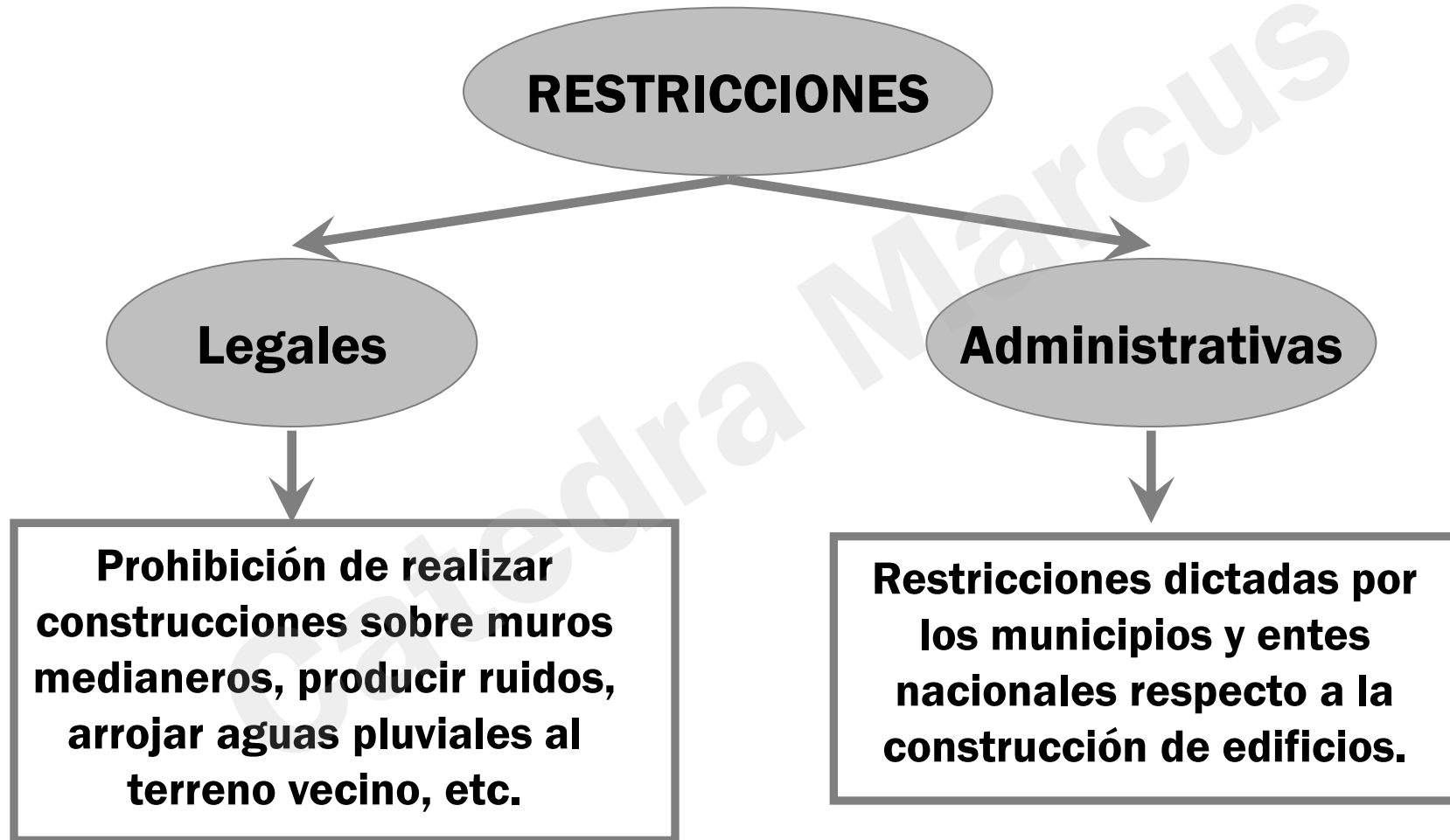
Caracteres del dominio

- ❖ **Exclusivo** Es fundamental , el propietario dispone habilitar o impedir a terceros el uso
- ❖ **Perpetuo** Se ve afectado si el propietario descuida o abandona sus bienes dejando que terceros ejerzan actos que correspondan al propietario (prescripción). Cesa si se vende la propiedad o sea la venta del dominio.
- ❖ **Disponer o servirse** El propietario puede desnaturalizar, degradar o destruir su dominio, disponer o servirse de él según su propia voluntad.
- ❖ **Facultades** De disponer de ella., De alquilar y/o enajenar total o parcialmente, De hacer uso y goce de frutos o productos, Aplicar un derecho real sobre el dominio, Puede abdicar de su propiedad o abandonarla.
- ❖ **Extensión** La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad y al espacio aéreo sobre el suelo.
- ❖ **Espacio aéreo** El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo con los derechos y restricciones que imponen las leyes.
- ❖ **Presunción de propiedad del dueño del terreno** Todo lo que se halle físicamente adherido al suelo con carácter permanente
- ❖ **Extensión de la propiedad** Se extiende a accesorios, los objetos que son capaces de producir, son ilimitados y exclusivos salvo que un tercero demuestre que tiene derechos reales sobre él.
- ❖ **Imperfecto** Cuando el dominio está gravado por algún otro derecho real.

Formas de adquisición

- ❖ **Apropiación** Aprehensión de cosas muebles sin dueño o abandonadas por éste.
- ❖ **Transformación o especificación** Creación de un nuevo objeto sobre la base de una materia prima ajena.
- ❖ **Accesión** Existe cuando una cosa mueble o inmueble acrece a otra por adherencia natural o artificial. Aluvión: cuando se produce a través de tierra adherida a terrenos ribereños por corrientes de agua. Avulsión: cuando la adherencia se produce por fuerza súbita del río.
- ❖ **Tradición traslativa de dominio** Es la entrega de la cosa por el propio propietario a quien la adquiera, teniendo ambos capacidad para hacerlo.
- ❖ **Percepción de los frutos** Cuando una cosa puede generar otra, sin alterar su esencia, el propietario de la primera cosa será dueño también de aquella que se generó.
- ❖ **Sucesión** Es la transmisión de derechos de una persona a otra, producida por fallecimiento. Esta persona pasa ser titular de los derechos transmitidos.
- ❖ **Prescripción adquisitiva** Es un medio legal para adquirir derechos reales y personales, o de liberarse de una obligación por el mero transcurso del tiempo.

Límites de Dominio



Formas de extinción

- ❖ **Dstrucción de la cosa**
- ❖ **Consumo**
- ❖ **Colocación fuera del comercio**
- ❖ **Abandono**
- ❖ **Enajenación**
- ❖ **Transmisión judicial:**
 - **expropiación**
 - **sentencia judicial**
 - **restitución de la cosa por título viciado de nulidad**

Expropiación

"Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, previa la desposesión y una justa indemnización.

Ley 21.499, art. 1:"La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

EXPROPIANTES

- Estado (Nacional, Provincial o Municipal).
- Entes autárquicos nacionales.
- Empresas del Estado debidamente facultadas.
- Personas reales o ideales autorizadas por la ley o por acto administrativo fundado en ley.

Expropiación



Expropiación

**EL EXPROPIANTE
PUEDE**

Desistir de la acción mientras no se perfeccione la expropiación con la transferencia la toma de posesión y el pago de indemnización.

**EL EXPROPIADO
PUEDE**

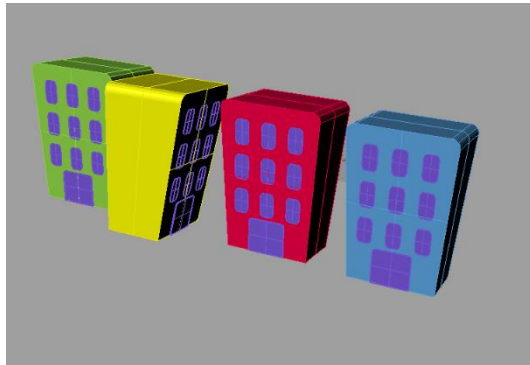
Reclamar el pago de la indemnización por 5 años, luego prescribe.

Solicitar que se le expropie toda la propiedad si solo se le expropió en parte.

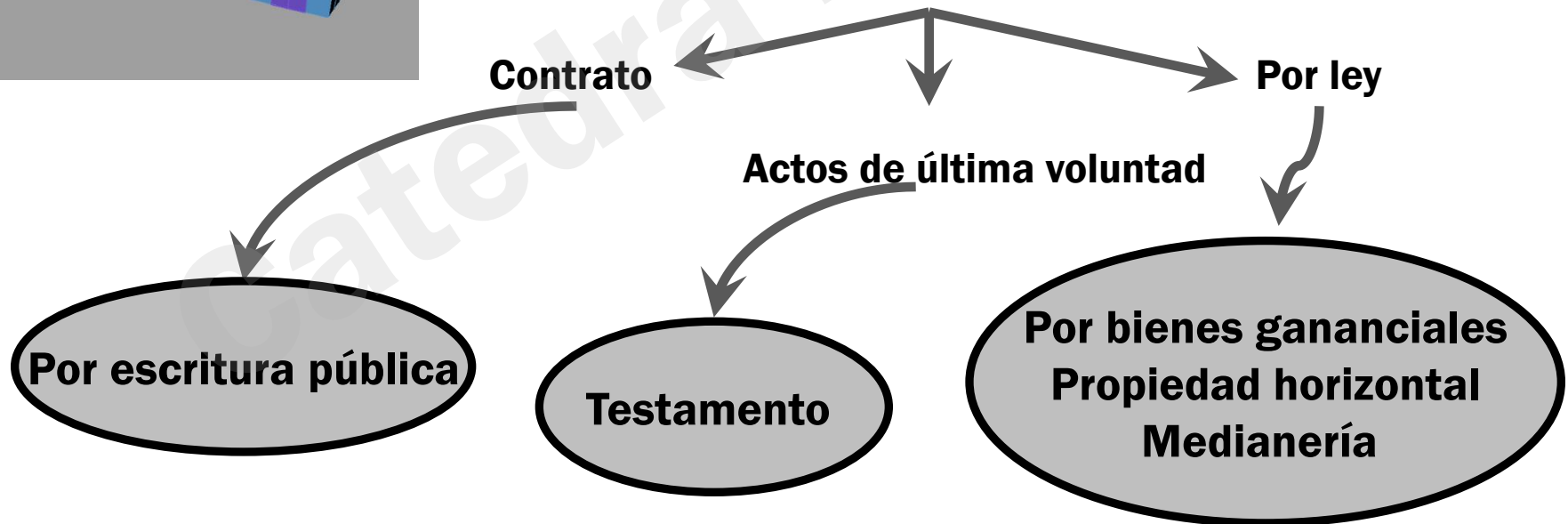
Proceder a la retrocesión si se le diera al bien un destino diferente al previsto o no se le diera destino por 2 años, devolviendo lo recibido con la actualización correspondiente.

Condominio

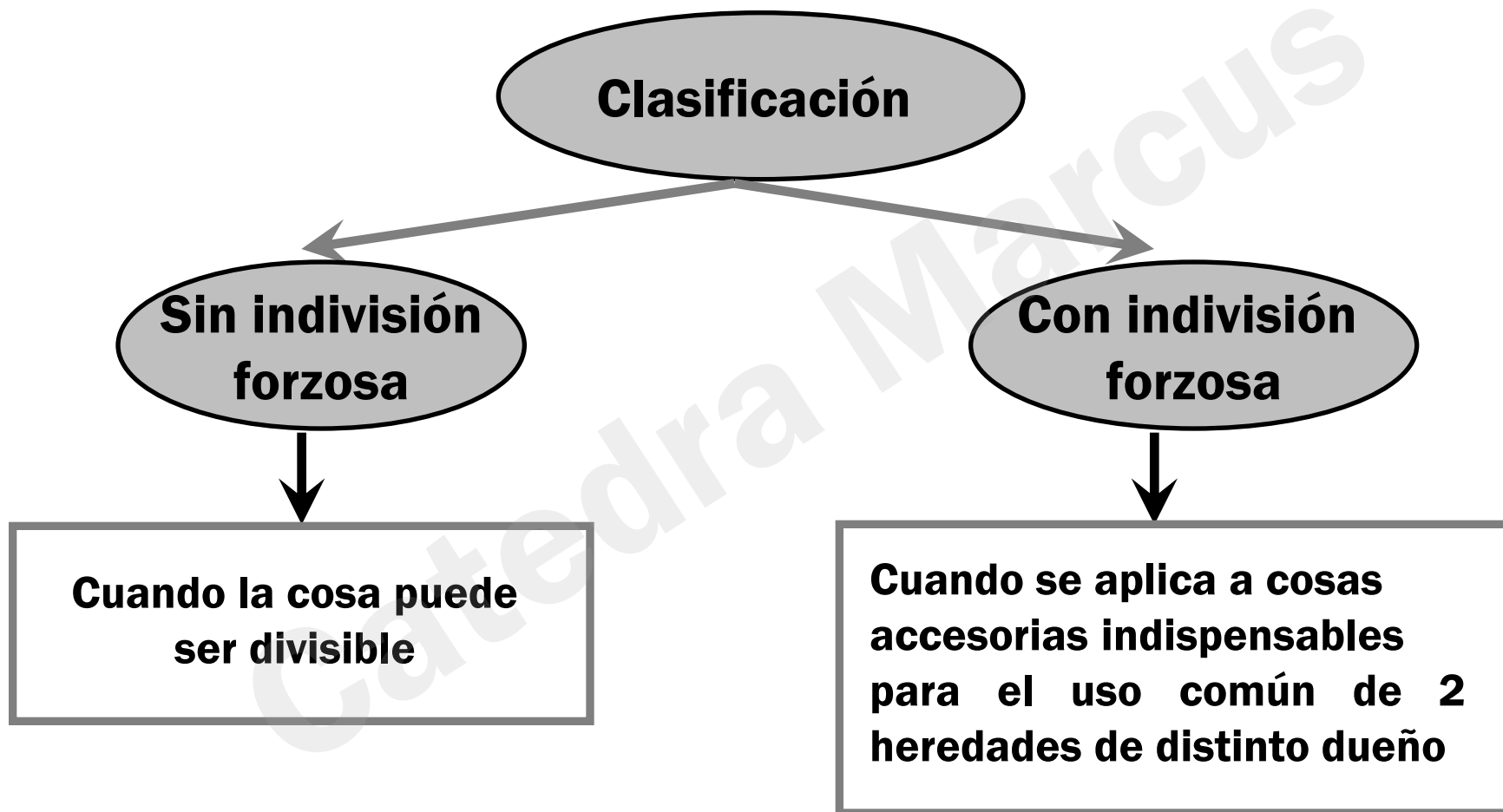
Es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.



➔ Varios propietarios en común de una misma cosa en el todo, se constituyen en copropietarios o condóminos sobre esa cosa.



Condominio



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.

Deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, conformando 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 instrumento de afectación de un tiempo compartido debe ser otorgado por el titular del dominio. En el supuesto en que dicho titular no coincida con la persona del emprendedor, éste debe comparecer a prestar su consentimiento a la afectación instrumentada.



Cementerios privados

Inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

- ❖ **Se inscribe en el Registro de la Propiedad junto con el reglamento de administración y uso del cementerio.**
- ❖ **No se puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.**
- ❖ **Son exclusivas e inembargables.**

Superficie

Es un derecho real temporario, que otorga el uso goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de realizar plantaciones, forestación o construir y hacer propio lo plantado, forestado o lo construido.



Duración del derecho: 50 años como máximo, para forestaciones o plantaciones.

70 años para construcciones.

Superficie

Características:

- Puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo.
- Se adquiere por contrato oneroso o gratuito
- Puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte.
- No puede adquirirse por usucapión.





Superficie

**EL SUPERFICIARIO
PUEDE**

Afectar la construcción al régimen de propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario.

Transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho sin necesitar el consentimiento del propietario.

**EL PROPIETARIO
TIENE DERECHO**

Conservar la disposición material y jurídica que le corresponde, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario.

Superficie

Se extingue:

- por renuncia expresa,
- vencimiento del plazo contractual,
- cumplimiento de la condición resolutoria pactada,
- por consolidación en la misma persona de las calidades de propietario y superficiario,
- por el no uso durante diez años para el derecho de construir y de cinco años para el de plantar o forestar.

Cuando se cumple el plazo convencional o legal, el propietario del suelo hace suyo, lo construido, plantado o forestado, libre de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

El titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto en contrario.

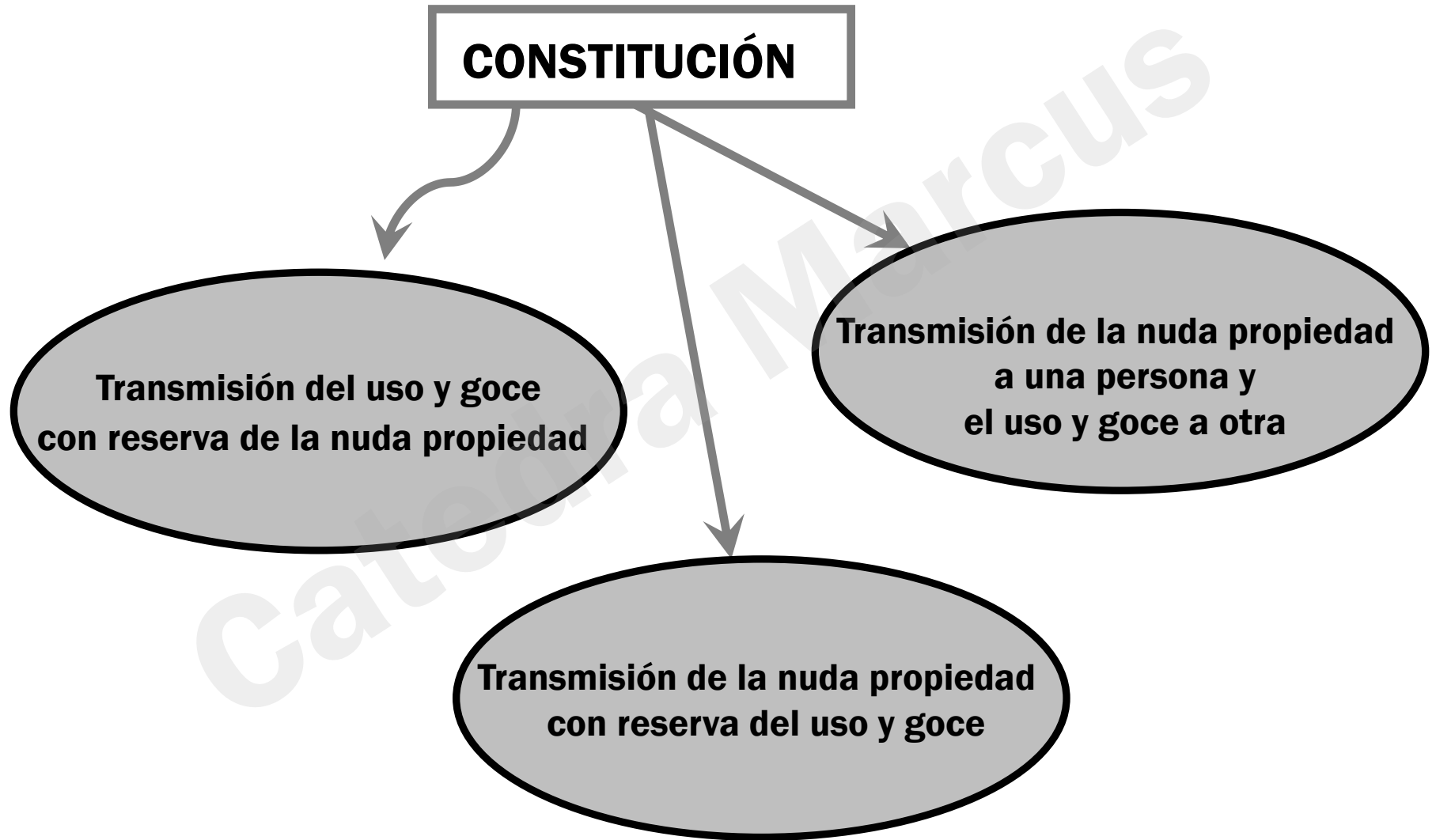
Usufructo

Es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no altere su esencia.

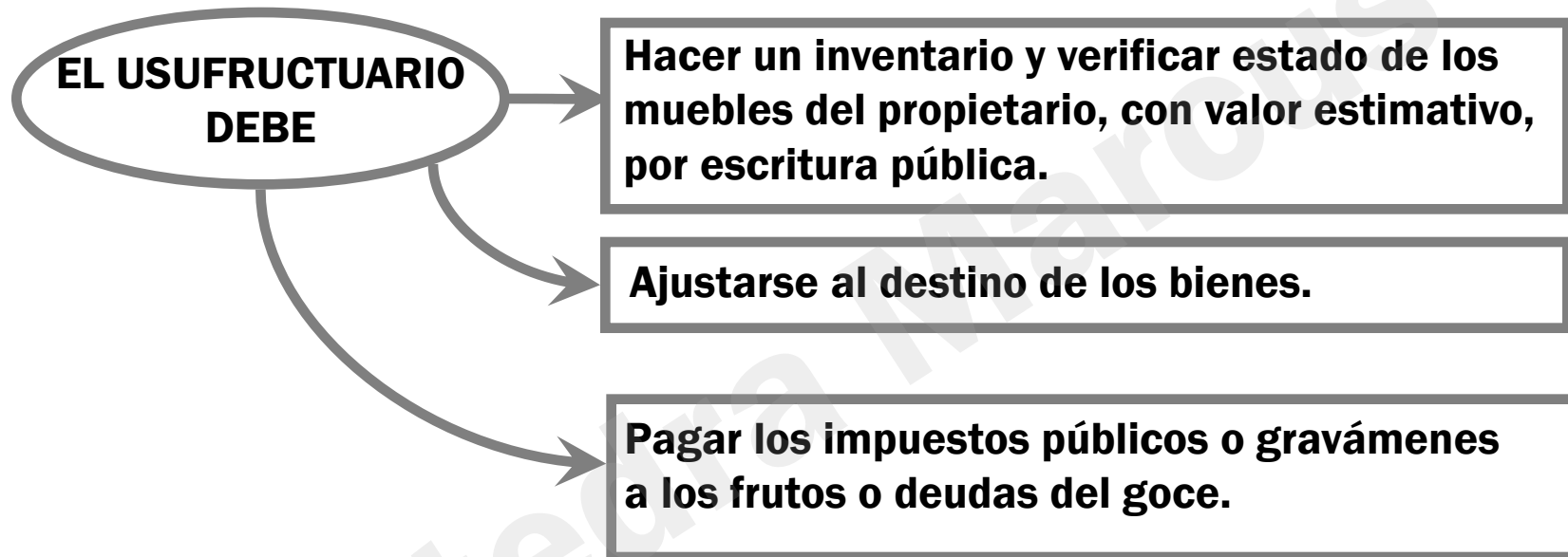
Objeto: puede ejercerse sobre la totalidad de una parte material o una parte indivisa de:

- Una cosa no fungible
- Un derecho
- Una cosa fungible (conjunto de animales)
- El todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario.

Usufructo



Usufructo



Duración del usufructo: limitada por un tiempo cierto por vida del usufructuario.

Si es a persona jurídica: 50 años.

Usufructo

**EL USUFRUCTUARIO
PUEDE**

Hacer mejoras en el bien, sin alterar su esencia, y reconstruirlo sin derecho a reclamar al propietario la inversión producida.

**Usar la cosa como si fuera el propietario: por ej:
Plantación: usar los frutos y venderlos.**



Arrendar o ceder por el tiempo del usufructo quedando como fiador de los posibles daños que produjera el sustituido.

Usufructo



Usufructo

Extinción : - muerte del usufructuario

- revocación

- vencimiento del plazo

- no uso por 10 años

- destrucción de la cosa

Uso

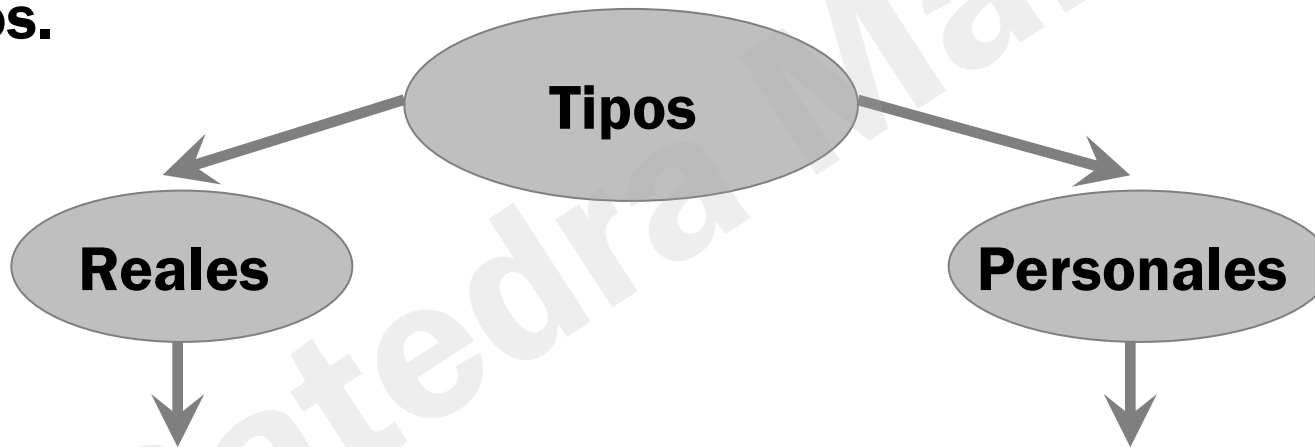
Es el derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, con el cargo de conservar la sustancia de ella, o de tomar los frutos de un fundo ajeno, lo que sea necesario para las necesidades del usuario y su familia.

Habitación

Es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido o en parte de él, sin alterar su esencia, solo puede constituirse a favor de personas humanas.

Servidumbre

Es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, que permite servirse de él o ejercer ciertos derechos o impedir que el propietario ejerza alguno de los suyos.



Cuando existe el derecho establecido al poseedor de una heredad sobre otra ajena para la utilidad de la primera.

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).

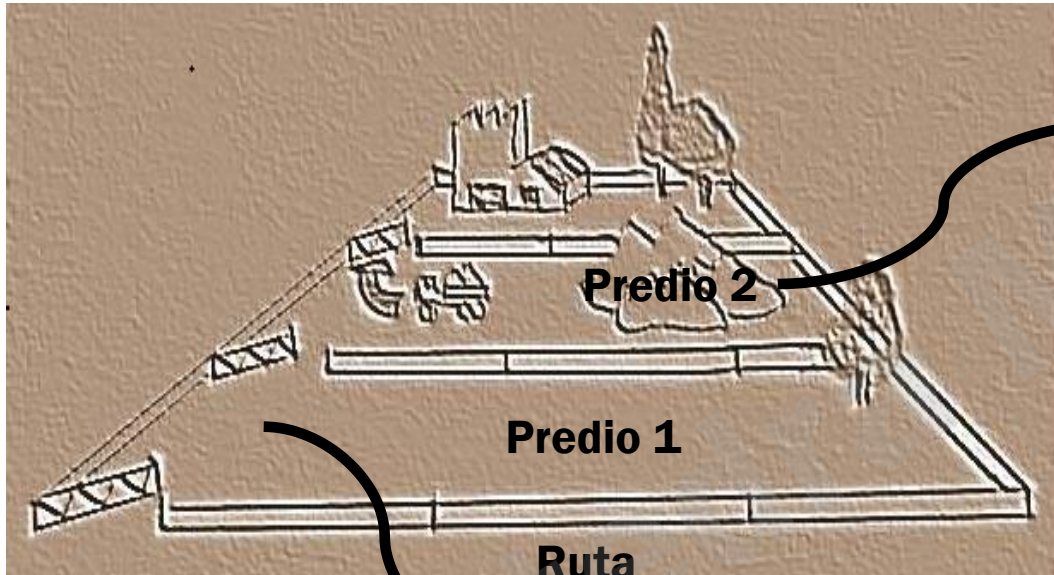
Servidumbre

CLASIFICACIÓN GENERAL DE SERVIDUMBRES REALES:

PRINCIPAL: se considera cuando es única respecto del objeto sobre el cual se establece.

ACCESORIA: se consideran accesorias cuando una servidumbre principal necesita de ellas de forma indispensable para el mantenimiento o reparación.

Servidumbre



HEREDAD O PREDIO DOMINANTE:
AQUEL A CUYO BENEFICIO SE HA
CONSTITUIDO DERECHO REAL

HEREDAD o PREDIO SIRVIENTE:
AQUEL SOBRE EL CUAL SE HA CONSTITUIDO DERECHO
REAL O PERSONAL.

Duración del derecho: si no se limita por convenio es a perpetuidad.

Servidumbres civilmente nominadas

- ❖ De tránsito o paso
- ❖ De acueducto
- ❖ De recibir agua de los predios vecinos
- ❖ De sacar agua

Clasificación

- ❖ Continua
- ❖ Onerosa
- ❖ Aparente
- ❖ Divisible
- ❖ Positiva
- ❖ Forzosa
- ❖ Administrativa
- ❖ Discontinua
- ❖ Gratuita
- ❖ No aparente
- ❖ Indivisible
- ❖ Negativa



Clasificación de servidumbre de paso

- ❖ Continua
- ❖ Onerosa
- ❖ Aparente
- ❖ Divisible
- ❖ Positiva
- ❖ Forzosa
- ❖ Administrativa



- ❖ Discontinua
- ❖ Gratuita
- ❖ No aparente
- ❖ Indivisible
- ❖ Negativa

Extinción de la servidumbre

- ❖ **Por nulidad, resolución o rescisión del derecho del constituyente de la servidumbre.**
- ❖ **Por vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria.**
- ❖ **Por renuncia del beneficio de la servidumbre.**
- ❖ **Por pérdida de la utilidad de la servidumbre.**
- ❖ **Por imposibilidad de usar la servidumbre.**
- ❖ **Por confusión y por expropiación del sirviente.**
- ❖ **Por no uso por 10 años (aun por caso fortuito o fuerza mayor).**

Hipoteca



Es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor.

Características

Es indivisible, cada condómino está obligado a la deuda total

Es necesario ser propietario del inmueble

El deudor conserva el derecho de propiedad

Se constituye por escritura pública y debe ser registrado

Se extingue por:

- **Cumplimiento de pago total**
- **Renuncia expresa por escritura pública del acreedor**
- **Por confusión de acreedor y deudor en una sola persona**
- **Cuando pasan 20 años desde el día de registro.**

Anticresis

Es el derecho real de garantía concedido al acreedor por el deudor o un tercero por él, poniéndole en posesión de un inmueble, con autorización de percibir los frutos imputables anualmente sobre intereses debidos y, si sobran, sobre el capital si no se deben intereses.

También puede constituirse para bienes muebles registrables a partir de la modificación de CCyC.

Se extingue cuando el deudor ha pagado el capital adeudado, sus intereses y accesorios, y el acreedor ha devuelto el inmueble dado en garantía de crédito. Plazo máximo: 10 años para inmuebles y 5 años para bienes muebles.

Prenda

Habr  constituci3n de prenda cuando el deudor, por una obligaci3n cierta o condicional, presente o futura, entregue al acreedor una cosa mueble o un crédito en seguridad de deuda.



Prenda simple: son las cosas que se entregan en garantía de un crédito que consten en un título por escrito.

Prenda con registro: son aquellas cosas que además están gravadas en algún Registro nacional.

Se extingue por:

- Cumplimiento de pago total
- Renuncia expresa por escritura pública del acreedor
- Por confusi3n de acreedor y deudor en una sola persona