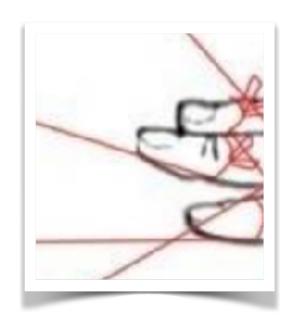




OBLIGACIONES DE DAR UNA COSA CIERTA PARA CONSTITUIR DERECHOS REALES SOBRE ELLAS



COSAS, DERECHOS REALES Y OBLIGACIONES EN UN MISMO COMBO...

DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES

Podemos hacer una clasificación general de los derechos según tengan o no contenido patrimonial ... y en la categoría de los derechos patrimoniales se incluyen tres tipos de relaciones jurídicas: los derechos reales, los derechos de crédito y los derechos intelectuales.

Los derechos reales vinculan a una persona (o varias) con una cosa y confieren a su titular un conjunto de atribuciones respecto de ella.

Los derechos de crédito son los que venimos estudiando desde el principio de este curso.

Los derecho intelectuales tienen que ver con las invenciones, creaciones que una persona aporta a la sociedad y regulan el reconocimiento de su autoría y que el beneficio de la sociedad hace de su creación sea "remunerado" económicamente a quien hizo el aporte. Su régimen es bien específico y será estudiado en otra asignatura.

Derechos reales y derechos de crédito aparecen relacionados y nos dedicaremos a destacar señalar sus puntos en común, algunas de sus diferencias y conocer sus conexiones.

Tratándose de relaciones jurídicas ambos (esto es un punto en común) cuentan en su estructura esencial con una causa que les da origen (que en ambos está constituida por un hecho jurídico cuyo efecto es crearlas).

Seguiremos en este aspecto el material extraído del libro Obligaciones de Federico Ossola, quien nos muestra las diferencias fundamentales entre ambas especies de relaciones jurídicas.

Confecciona un esquema sintetizando las diferencias señaladas por este autor. No olvides atender a los criterios de distinción para comparar los distintos aspectos.

LA CAUSA DE LA CAUSA QUE FORMA PARTE DE LA CAUSA

Como tantas veces hemos experimentado las palabras adquieren distintos significados según el contexto... este es el importante tema de las acepciones de los términos jurídicos y nuestra capacidad para detectar cuándo una palabra adquiere uno de sus significados posibles y cuando otro.

Cuando estudiaste los actos jurídicos estudiaste que éstos requiere que las personas que los celebran tienen que tener un objetivo o finalidad determinada... repasemos el artículo 259 del CCyCN, que nos proporciona una definición legal de acto jurídico.

LA CAUSA DEL ACTO JURÍDICO: CAUSA FIN

El **fin inmediato** que expresa este texto legal constituye la causa del acto jurídico, que junto al sujeto, el objeto y la forma configuran la estructura esencial. Como ves, cuando referimos al objetivo que persigue una persona al celebra un acto aludimos a la **CAUSA FIN** de ese acto. Por ejemplo, si una persona celebra un contrato de compraventa, el acto está causado por el objetivo que tiene esa persona de obtener el derecho de dominio (o sea convertirse en dueño) de una cosa. Seamos más concretos: vos vas a una tienda de ropa y te ponés de acuerdo con el vendedor en comprar una camisa roja divina. Este acuerdo, para el derecho es un acto jurídico llamado contrato de compraventa y está causado por tu finalidad de adquirir la fachera camisa.

Cualquier persona que se comporte de esa manera buscará la misma finalidad (adquirir el dominio de la camisa) ya que esta causa es **impersonal**, es decir, que ese acto tendrá la misma causa sea quien sea la persona que lo celebra.

El contrato de compraventa, además, tiene la misma finalidad (adquirir el dominio de una cosa) tanto si vas por la camisa, como cuando vas por un celular o una bicicleta. Pues otra característica de la causa fin de los actos jurídicos es que es **abstracta** (es decir, no atiende al acto específico que se está celebrando, sino que es la misma para cualquier acto de la misma especie).

Y esta causa (adquirir el dominio de una cosa en un contrato de compraventa) no puede ser modificada por las partes, pues otra de sus características es que es **inmutable**. Parece obvio que yo no puedo pretender "comprar" para usar luego restituir, pues no tiene sentido... si compro es para adquirir el dominio y esto no puede ser cambiado.

A estas características se suma otra que consiste en que la causa fin de los actos jurídicos es **objetiva**, ya que no depende de la subjetividad (esto está relacionado con la primera característica que señalamos). Como no depende de quien sea el que está celebrando el acto, tampoco requiere que me exprese esa finalidad, pues yo la puedo conocer por la

esencia misma del acto que está celebrando. Resulta absurdo que si manifiesto que deseo comprar la camisa, el vendedor me pregunte si quiero adquirir el dominio: obvio que si compro quiero ser el dueño, no hace falta que esa finalidad sea expresada, pues la esencia del acto es provocar ese efecto.

Mas adelante completaremos este aspecto del acto jurídico con la llamada causa "motivo". Por ahora nos interesa este repaso de la causa fin del acto jurídico y sus características: impersonal, abstracta, inmutable y objetiva.

LA CAUSA DE LA OBLIGACIÓN: CAUSA FUENTE

El acto jurídico que analizamos en el capítulo anterior funciona como causa FUENTE de relaciones jurídicas "de crédito" (recuerda que obligación, derecho de crédito y derecho personal son expresiones que se refieren –con matices propios– a la misma especie de relación jurídica). Consulta la guía número 2, en la que tratamos este tema y consulta tu actividad (en la que construimos un esquema de las causas de las obligaciones previstas en el CCyCN). Ya es fácil para vos detectar que el contrato de compraventa de la famosa camisa funciona como causa fuente de obligaciones (en este caso dos) que ya sos capaz de analizar estructuralmente.

LA CAUSA DE LOS DERECHOS REALES

Los derechos reales, tal como habrás apreciado al consultar las diferencias con los derechos de crédito, tienen una estructura especial y su nacimiento (constitución) y su transmisión están determinados por un "complejo" de hechos que tienen que ocurrir.

Esquematizando lo que "tiene que ocurrir" para que un derecho real se constituya o se trasmita de una persona a otra podemos referir tres acontecimientos o hechos jurídicos. Cada uno produce sus propios efectos, pero tienen que darse los tres para que el derecho real efectivamente se constituya o transmita.

- 1. TITULO SUFICIENTE: Se trata de un acto jurídico al que la ley le reconoce el efecto de provocar, junto a los otros elementos necesarios, la transmisión o la creación de un derecho real. Por ejemplo: al contrato de compraventa el derecho le reconoce esta finalidad.
- 2. MODO O TRADICIÓN: Se trata de una acto jurídico que consiste en la entrega materia, voluntaria y efectiva de la cosa objeto del derecho real.
- 3. PUBLICIDAD: Se trata de la posibilidad de dar a conocer a los terceros que ese derecho real se haya creado o transmitido.

Según la importancia económica (y de otras índoles) de las distintas clases de cosas, la ley requiere mayores o menores requisitos para cada unos de estos actos. Tendrás oportunidad de estudiar con mucho detalle cada unos de estos elementos en la Materia

Derechos Reales, pero debemos señalar sus características y efectos principales ahora. Estas reflexiones nos servirán para determinar el nacimiento de la obligación y la forma de cumplirla y como una introducción a estos temas que desarrollarás más adelante en tu carrera.

Los regímenes diferenciados según la clase de cosas que están comprometidas se refieren a: a) cosas muebles; b) cosas inmuebles; c) cosas muebles registrables.

Estudiaremos entonces las obligaciones de dar cosas ciertas para constituir derecho reales, atendiendo a los requisitos y efectos de cada unos de los actos comprometidos a fin de comprender en qué consiste la prestación comprometida por el deudor al momento de su nacimiento y, consecuentemente, cuáles son las conductas que tiene que cumplir para liberarse de su obligación.

OBLIGACIONES DE DAR COSAS CIERTAS PARA CONSTITUIR DERECHOS REALES SOBRE ELLAS

DAR UNA COSA CIERTA

En estas tres palabras, esta clase de obligaciones nos sugiere varias cosas: la conducta prometida por el deudor consiste en un DAR (entregar). El concepto de cosa también lo estudiaste en Parte General, pero no está de más releer el concepto que nos brinda el CCyCN para referirse a ellas. Consulta el art. 16 para refrescar la forma en que el Código se refiere a ellas y 225 a 234 para recordar sus principales clasificaciones.

OBLIGACIÓN DE DAR UNA COSA CIERTA MUEBLE NO REGISTRABLE

Las obligaciones de dar una cosa mueble contienen en el plan prestaciones la entrega de una cosa que puede desplazarse por sí misma o por una fuerza externa (art. 227 CCyCN). La posibilidad de crear ejemplos es infinita ... mira a tu alrededor, encontrarás material suficiente para armar tus propias situaciones para analizar ejemplos.

El régimen de estas obligaciones es el más flexible y con menos requisitos, ya que no se exigen formalidades especiales para el acto que genera la obligación de dar una cosa mueble, por lo que caen en el ámbito de lo dispuesto por los artículos 284 y sigs. del CCyCN.

Además, la tradición (entrega de la cosa) se considera un acto que brinda publicidad suficiente, ya que el hecho de que la detención material de la cosa pase a manos del acreedor pone las cosas en condiciones de que los terceros asuman que quien la detenta es su dueño -lee los arts. 1909, 1911 y 1924, que se refieren a cuando se considera que una persona posee una cosa a titulo personal-.

Ello así, si lo miramos desde la óptica de las obligaciones, utilizando el ejemplo de la compraventa de la camisa (que es una cosa mueble no registrable), el contrato que sirve de causa fuente a la obligación no requiere de formalidades especiales para conseguir el fin buscado por el comprador al celebrar el contrato (causa fin del acto jurídico), y constituirá un título suficiente que si se dan los demás elementos necesario, transmitirán el derecho real de dominio sobre la cosa.

El deudor, para liberarse, deberá entregar material y efectivamente la cosa, y este acto resulta adecuado a los llamados principios del objeto del pago y además cumple con la tradición exigida por el régimen de los derechos reales y se considera que brinda publicidad suficiente. Es decir que estas obligaciones se cumplen íntegramente mediante la entrega de la cosa.

OBLIGACIONES DE DAR COSAS CIERTAS INMUEBLES

Cuando nos encontramos frente a la obligación de dar un inmueble cierto (por general, siempre que se compra un inmueble se trata de un inmueble individualizado) entran en juego diversas disposiciones que exigen y regulan este tipo de acto.

Si nos centramos en la causa de la obligación (supongamos el contrato de compraventa de un inmueble) cobran relevancia las reglas de los contratos que tienen por objeto bienes inmuebles, que requieren la forma de **escritura pública**, tal como lo exige la norma contenida en el art. 1017, que te invito a leer.

Además, la entrega del bien inmueble también cobra características especiales, ya que no podemos pensar en pasar de una mano a otra una cosa de esta clase. Por ello, cobran relevancia las formas de tradición "simbólicas", como pueden ser la "entrega de llaves".

En esta clase de obligaciones, el efecto de transmisión del derecho se produce, efectivamente, al momento de conformarse el título suficiente (en la forma de escritura pública) y la tradición (simbólica), pero este efecto **SÓLO TIENE ALCANCE ENTRE LAS PARTES.** Es decir, si el dueño deudor de la entrega entregó, entonces –frente a su acreedor– pierde la condición de dueño, ya que ha trasmitido su derecho. Por lo tanto no tendrá facultad para obstaculizar el uso, disfrute y disposición del inmueble por parte del nuevo dueño.

Pero los terceros ajenos a esos actos (como podrían ser los acreedores de quien vendió) no han tenido forma de conocer ese traspaso y podrían "agredir" ese inmueble para cobrarse sus créditos, y el nuevo dueño no podrá "OPONER", es decir, hacer valer esa transmisión para evitar que embarguen su inmueble los acreedores de su antecesor en el dominio.

Para extender los efectos de esa transmisión a los terceros (es decir, erga omnes) se requiere cumplir con un sistema de publicidad organizado por el Estado para los bienes inmuebles que se trata de un Sistema de Registros. El sistema de registro de inmuebles tiene un carácter **DECLARATIVO** y con efectos RETROACTIVOS, ya que sólo declara y

pone en conocimiento del público la transmisión que se produjo al momento de la entrega.

OBLIGACIONES DE DAR COSAS CIERTAS MUEBLES REGISTRABLES

Finalmente, la obligación de dar una cosa cierta para constituir un derecho real sobre ella puede tener por objeto una cosa mueble que tenga un sistema de registración especial exigido por la ley.

El caso más cotidiano para analizar es el de los automotores (aunque existen más casos de cosas muebles registrables, que estudiarás en la materia especial).

La característica especial que tiene el régimen de los automotores es que el sistema de publicidad de la transmisión de derechos reales sobre ellos está conformado por un sistema de registro **CONSTITUTIVO** y con efectos desde el día en que el título es inscripto.