**Resumen CAPITULO VII** (COVID\_19)

**DERECHOS REALES**

**Concepto**: Derecho Real es aquel que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata.

Según el Art. 1882 del Código Civil y Comercial (CCyC), lo define como:

“*... el poder jurídico de estructura legal que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma, y que atribuye a su titular facultades de persecución y preferencia*”.

“*... se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa...*”.

Es **nula** la configuración de derechos reales no previstos por la ley o la modificación de sus estructuras (*numerus clausus*).

**Distinción con Derechos Personales**: los Derechos Personales crean una relación entre personas (Acreedor-Deudor) mientras que los Derechos Reales originan un vínculo directo entre una persona y una cosa (Sujeto activo-Objeto).

**Clasificación de las Cosas:**

*De las cosas consideradas con relación a las personas*

* Bienes pertenecientes al dominio público
* Bienes privados del Estado Nacional, Provincial o Municipal, o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
* Bienes de los particulares (personas físicas y jurídicas)

*De las cosas consideradas en sí mismas*

* Muebles / Inmuebles (por naturaleza o por accesión)
* Fungibles / No Fungibles
* Consumibles / No Consumibles
* Divisibles / Indivisibles
* Principales / Accesorias

**Enumeración de los Derechos Reales**

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) dispone una enumeración taxativa de los Derechos Reales (**sólo** pueden ser creados por ley), clasificándolos de la siguiente manera:

Derechos sobre la cosa total o parcialmente propia

1. Dominio
2. Condominio
3. Propiedad Horizontal
4. Conjuntos Inmobiliarios
5. Tiempo Compartido
6. Cementerio Privado
7. Superficie (si existe propiedad superficiaria)

Derechos sobre la cosa ajena

1. Usufructo
2. Uso y Habitación
3. Servidumbres activas

Derechos reales de garantía

1. Hipoteca
2. Prenda
3. Anticresis

**Dominio**

Concepto

Es el 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.

El dominio se denomina *imperfecto* cuando está sometido a una condición o plazo resolutorios, o si la cosa estuviera gravada con cargas reales (ej. hipoteca o prenda).

Diferencias con posesión y tenencia

El titular del dominio tiene todas las facultades sobre la cosa (uso, goce y disposición). Se diferencia de la posesión y de la tenencia en que ambas son relaciones de poder del sujeto con una cosa, no un derecho real.

Por otra parte, el poseedor ejerce un poder sobre la cosa comportándose como dueño, lo sea o no, mientras que el tenedor ejerce un poder de hecho sobre la cosa como representante del poseedor. En cambio, el titular del dominio no sólo tiene la posesión de la cosa sino adicionalmente un título que justifica la propiedad de la misma.

Caracteres

* Exclusivo
* Excluyente
* Perpetuo

Extensión

El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella, o aquellos que son sus accesorios.

Asimismo, se extiende también al subsuelo y al espacio aéreo, siempre que su aprovechamiento sea posible y con excepción de lo dispuesto por normas especiales.

Modos de Adquisición

Los modos “comunes” de adquisición del dominio son cuatro:

* Tradición posesoria
* Percepción de los frutos
* Causa de muerte (es decir, sucesión de los derechos del propietario)
* Prescripción adquisitiva

No obstante, el CCyC también agrega modos especiales de adquisición del dominio, a saber:

* Apropiación
* Adquisición de un tesoro
* Régimen de cosas perdidas
* Transformación y accesión de cosas muebles
* Accesión de cosas inmuebles

Causales de Extinción del Dominio

* Destrucción de la cosa (o si ella es puesta fuera del comercio);
* Caso de los animales salvajes domesticados que pierden la condición por **(a)** haber recuperado su libertad, o **(b)** haber perdido la costumbre de volver al lugar de residencia de su dueño;
* Caso de atribución a una persona por vía de ley de la propiedad perteneciente a otra;
* Abandono de la cosa (aun cuando no hubiere sido apropiada por otra persona);
* Enajenación de la cosa mueble (simple tradición) o inmueble (suscripción de la escritura traslativa de dominio).

Restricciones y Límites

No obstante el dominio es exclusivo, absoluto y perpetuo, la ley impone en algunas ocasiones ciertas restricciones o límites que pueden clasificarse del siguiente modo:

Restricciones con fines de interés público

Son regidas por el derecho administrativo. Ejemplo: normas y ordenanzas municipales de zonificación que establecen el F.O.T. y F.O.S. de la superficie de un terreno.

Restricciones a la libre disponibilidad jurídica de la propiedad

a) Cláusula de Inenajenabilidad: sólo es válida aquella que refiere a una persona determinada y –en actos a título gratuito- cuando su plazo no supera los 10 años.

b) Inmisiones: son molestias originadas a partir de humo, calor, luminosidad, ruidos, vibraciones, etc. No deben exceder la normal tolerancia, teniendo en cuenta las condiciones del lugar y no obstante exista autorización administrativa para ellas. Ejemplo: caso del Aeropuerto del Palomar.

c) Camino de Sirga: el dueño de un inmueble colindante con una orilla de cauce o ribera, apto para el transporte por agua, **debe** dejar libre una franja de terreno de 15 metros de ancho en toda la extensión del curso.

d) Otros límites: permitir andamios provisorios; prohibición de instalar ventanas, vistas o luces en muros linderos, etc.

Expropiación

Es un instituto previsto constitucionalmente en el artículo 17, que establece que “*... la expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada*”.

Puede llevarse a cabo a través de distintos procedimientos: avenimiento, expropiación directa o expropiación inversa.

Requisitos

* Sanción de una ley que determine la necesidad de expropiar por causa de utilidad pública
* Relación jurídica expropiante-expropiado (Estado-particular)
* Acto traslativo de dominio del expropiado a favor del expropiante
* Justa indemnización (monto único y en dinero efectivo)

**Condominio**

Concepto

Es un derecho real de propiedad sobre una cosa mueble o inmueble que pertenece en común a varias personas, correspondiéndole a cada una de ellas una parte indivisa o alícuota.

Cada uno de los propietarios recibe el nombre de *condómino*, y tiene todos los derechos inherentes a la propiedad de su parte.

Formas de Adquisición

* Acuerdo de voluntades/Contrato
* Transmisión sucesoria a los herederos por fallecimiento del titular del dominio
* Imperio de la ley (condominio forzoso legalmente establecido)

**Propiedad Horizontal** (P.H.)

Concepto

Es uno de los derechos reales incorporados con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, definiéndolo éste como aquél “... *que se ejerce sobre un inmueble propio y 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*”.

Este derecho real se constituye de un **derecho exclusivo** sobre la unidad funcional correspondiente, y un **derecho de copropiedad** sobre las cosas o espacios comunes del edificio.

Constitución

El titular de dominio o los condóminos deben redactar por vía de escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, a fines de la división jurídica del edificio.

Este reglamento debe inscribirse en el registro inmobiliario correspondiente, y se integra al título suficiente sobre la **unidad funcional**.

Cosas Comunes

Necesariamente comunes

* Terreno
* Pasillos
* Techos, terrazas
* Cimientos, muros maestros
* Cañerías
* Vivienda para alojamiento del encargado
* Ascensores
* Muros exteriores y divisorios de unidades

Comunes no indispensables

* Piscina
* Solárium
* Gimnasio
* Lavadero
* Salón de usos múltiples (SUM)

**Hipoteca**

Concepto

Derecho real **de garantía** que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente, y que otorgan al acreedor –ante el incumplimiento del deudor- las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado (*crédito privilegiado*).

Legitimación

Pueden constituir una hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y superficie.

Caracteres

* Derecho real
* Derecho accesorio del principal (*crédito*)
* Convencional
* Se constituye sobre cosa inmueble
* Indivisible

**Prenda**

Concepto

Es el derecho real de garantía que se constituye sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados.

Prenda con registro

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

Especies

* Prenda con Desplazamiento

Cuando el deudor de la obligación principal incumple, y el acreedor prendario está facultado para solicitar la venta de la cosa en subasta pública.

* Prenda sin desplazamiento

En caso que la prenda sea constituida sobre una cosa mueble *registrable*, la cosa prendada puede quedar en posesión de su dueño, es decir, el **deudor prendario**.

Caracteres

Los caracteres son similares a los que goza la hipoteca, con excepción que puede ser constituida por instrumento público o privado (en este último caso, por vía de **certificación de firmas**).

**Usufructo**

Concepto

Es un derecho real que permite usar, gozar y percibir los frutos de un bien ajeno, sin alterar su sustancia.

El usufructuario está en relación directa con la cosa, puede usar y gozar una cosa ajena (**no pudiendo** disponer de ella) pero es un tenedor de la misma, no actúa como dueño.

El titular del dominio bajo usufructo se denomina **nudo propietario**, teniendo un dominio no pleno, ya que transmitió los derechos previamente citados al usufructuario.

Duración

El usufructo **siempre** es temporal, ya que no obstante sea vitalicio o por plazo determinado, siempre cesa con la muerte del sujeto usufructuario.

Formas de Constitución

Puede constituirse por contrato oneroso o gratuito (considerándose oneroso en caso de duda) o por testamento, por alguna de las siguientes vías:

* Transmisión del usufructo con reserva de la nuda propiedad
* Transmisión de la nuda propiedad con reserva del usufructo
* Transmisión del titular del dominio de la nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra

**Servidumbre**

Concepto

Es el derecho real que se establece entre dos inmuebles, concediendo al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. Esta utilidad puede ser también **de mero recreo**.

Objeto

Puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno.

Sujetos

Toda servidumbre puede ser constituida a favor de una persona determinada (**servidumbre personal**) o a favor de un inmueble determinado (**servidumbre real**).

Especies

* Servidumbre de tránsito o de paso.
* Servidumbre de acueducto.
* Servidumbre de electroducto.

**Superficie**

Concepto

Derecho real temporario que se constituye sobre un inmueble ajeno, otorgando a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir.

Modalidades. Plazos Máximos

* Construcciones: 70 años
* Forestaciones y plantaciones: 50 años

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------