

# **UNIDAD 3 - Obligaciones, Contratos, Asociativos y especiales y Derechos reales**

**2.025 – 2º Año TUP – UTN**

**LEGISLACIÓN**

**Profesora:** Dra. Marcela Paola Lonati

---

## **PARTE 1: LAS OBLIGACIONES**

“La obligación es un vínculo que nos constriñe a pagar algo a otro, según el derecho civil”.

En el antiguo derecho romano, la obligación era considerada como un vínculo estrictamente personal que permitía al acreedor ejercer poderes efectivos sobre la persona del deudor.

El deudor terminaba siendo un sujeto pasivo en la relación jurídica, pero también era objeto.

La obligación fue definida de diferentes maneras a lo largo del tiempo.

Algunos ejemplos de definición son:

- “La obligación consiste en una relación jurídica, en virtud de que una persona determinada, llamada deudor, está vinculada a un comportamiento patrimonialmente valorable para satisfacer un interés, aunque no sea patrimonial, de otra persona determinada, llamada acreedor, que tiene el derecho al comportamiento por parte de la primera”.
- “La obligación es una relación jurídica patrimonial entre dos personas, en virtud de la cual, una de ellas (deudor) es responsable para, con la otra (acreedor), de que se verifique un acontecimiento determinado que, por lo general, es debido por el deudor”.

El **Código Civil y Comercial de la Nación** ha optado, según los Fundamentos de su Anteproyecto, por definirlo como:

“La obligación es una relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene el derecho a exigir del deudor una prestación destinada a satisfacer un interés lícito y, ante el incumplimiento, a obtener forzadamente la satisfacción de dicho interés”

(art. 724, *Código Civil y Comercial*).

---

## **Teorías sobre la obligación**

### **Teoría subjetiva**

Entiende que la obligación es un poder o potestad del acreedor ejercida sobre un hecho del deudor.

### **Teoría objetiva**

Es el sometimiento del patrimonio del deudor a la acción del acreedor.

El ordenamiento jurídico protege el interés del acreedor en que se cumpla la prestación.

Ante el incumplimiento, tal interés quedará finalmente satisfecho con la ejecución de los bienes del patrimonio del deudor.

## Teoría del vínculo jurídico-complejo

Considera que en la obligación existe un vínculo con carácter obligacional:

- Por un lado, está el **deber del deudor** de cumplir con la prestación.
- Por otro lado, la **facultad del acreedor** de recurrir a los medios legales para generar una “presión psicológica” sobre el deudor y así conseguir satisfacer sus intereses.

A esta etapa se la conoce como “**deuda**”, y es adoptada por la mayor parte de la doctrina moderna.

---

El **Código Civil y Comercial**, en el Libro III, Capítulo 3, se refiere a las **clases de obligaciones**.

En la **Sección 1º**, trata las **Obligaciones de dar** (arts. 746–772), regulando “Disposiciones generales” (arts. 746–749) y diferentes tipos de obligaciones de dar.

En las secciones posteriores, se ocupa de las **Obligaciones de hacer y no hacer** (arts. 773–778), y otras tantas más que no se abordan en esta materia.

---

## OBLIGACIONES DE DAR

Las **obligaciones de dar cosas** son aquellas que tienen por objeto la **entrega de una cosa determinada** al momento de contraerse la obligación.

El deudor de una cosa tiene el deber de **entregar la cosa en el lugar y tiempo convenidos**, pero además debe:

- **Conservar la cosa** en el mismo estado en que se encontraba cuando contrajo la obligación, realizando todas las diligencias necesarias para mantenerla en igual condición y poder efectuar la entrega.
- **Entregar la cosa con todos sus accesorios**, aunque hayan sido momentáneamente separados de ella (art. 746).

### Ejemplo:

Si se trata de una casa, quedan comprendidos las puertas, ventanas, sanitarios, etc.

---

## Clasificación según su función

- **Transferir el uso o la tenencia** (art. 749)
  - **Constituir derechos reales** (arts. 750 a 758)
  - **Dar para restituir** (arts. 759 a 761)
-

## OBLIGACIONES DE HACER

La **obligación de hacer** es aquella cuyo objeto consiste en la **prestashopión de un servicio o la realización de un hecho**, en el tiempo, lugar y modo acordado por las partes (art. 773).

Tiene por objeto un **hecho positivo**, es decir, una **actividad del deudor**, que puede consistir en:

- **Prestar un servicio** (por ejemplo, telefonía, electricidad, etc.).
- **Realizar un hecho** (por ejemplo, pintar un cuadro, construir una casa, etc.).

---

### Modalidades de la prestación de un servicio

Consisten en:

- **Realizar cierta actividad con diligencia apropiada**, independientemente de su éxito. Aquí se comprenden las cláusulas de buenos oficios o de mejores esfuerzos.
- **Procurar al acreedor un resultado concreto**, con independencia de su eficacia.
- **Procurar al acreedor el resultado eficaz prometido**, como en las cláusulas “llave en mano” o “producto en mano”.

Si el resultado de la actividad del deudor consiste en una cosa, para su entrega se aplican las reglas de las **obligaciones de dar cosas para constituir derechos reales**.

---

## OBLIGACIONES DE NO HACER

La **prestashopión del deudor** consiste en una **inactividad o abstención**, es decir, en **no hacer**.

Ejemplo:

- No poner un negocio en determinado lugar.
- No trabajar en otro canal de televisión.

Si el deudor **no se abstiene** y ejecuta el hecho prohibido, el acreedor puede exigir que las cosas **vuelvan a su estado anterior**, destruyendo lo hecho, o solicitar autorización al juez para hacerlo **a costa del deudor** (por ejemplo, demoler una pared).

La destrucción de lo hecho indebidamente será factible siempre que no constituya un abuso.

---

## RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO – IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR

En los casos de **imposibilidad de cumplimiento sin responsabilidad del deudor**, resultan aplicables los arts. 955 y 956 del Código Civil y Comercial.

- Si la **imposibilidad definitiva** de cumplir las prestaciones es producto de **caso fortuito o fuerza mayor**, la obligación se **extingue sin responsabilidad**.
- Si la imposibilidad sobreviene por **causas imputables al deudor**, la obligación **se transforma** en la de **pagar una indemnización** por los daños causados (art. 955).
- Si la imposibilidad **sobrevenida es temporaria**, tiene **efecto extintivo** cuando el plazo es esencial, o cuando su duración frustra el interés del acreedor de modo irreversible (art. 956).

---

Perfecto 🔥

Entonces, acá te dejo la **Parte 2 – Contratos**, completamente **formateada para Word**, con el **mismo contenido del archivo original** (sin borrar, resumir ni alterar nada).

Solo está **organizada con títulos, sangrías y estilo limpio** — lista para copiar y pegar directamente en Word.

---

## PARTE 2 – CONTRATOS

### Definición

El Código Civil y Comercial de la Nación da la siguiente definición de contrato:

“Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídico patrimoniales”.

---

### Análisis de la definición

- a. Se destaca la naturaleza del contrato al decir que el contrato es un acto jurídico (acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas – art. 259 CCCN).
- b. Se habla de “partes” y no de personas: si bien en un contrato siempre intervienen personas, lo importante no es que haya personas, sino que haya un centro de interés. “Parte” es un centro de interés y cada parte puede estar compuesta por una o varias personas.
- c. Se pone en evidencia que lo importante es que exista el consentimiento y no una “declaración de voluntad”, pues ésta puede comprender distintas situaciones más allá de los contratos. El consentimiento es un elemento esencial del contrato; no hay contrato si no hay consentimiento.
- d. La finalidad del contrato no se limita a “reglar los derechos”, sino que es más amplia; el contrato puede tener como finalidad crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.
- e. Se destaca el aspecto patrimonial del contrato; la construcción jurídica elaborada por las partes debe referirse a relaciones jurídicas patrimoniales.

## Clasificación de los contratos

El contrato siempre será bilateral, porque requiere el acuerdo de voluntades, pero, según las obligaciones que origine, puede ser **unilateral** o **bilateral**.

- **Unilaterales:** crean obligaciones sólo para una de las partes, sin que la otra quede obligada (por ejemplo: Donación, Depósito, Comodato).
- **Bilaterales:** crean obligaciones recíprocas para todas las partes intervenientes (por ejemplo: Compraventa, Permuta, Locación de cosas, etc.).
- **Plurilaterales:** existen muchas partes obligadas (contrato de creación de una sociedad, contrato de juego, etc.). El Código no define los contratos plurilaterales, pero establece que a ellos se les aplican supletoriamente las normas de los contratos bilaterales.

## Compraventa

Una de las partes (vendedor) se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar (comprador) (art. 1123 CCCN).

- **Bilateral:** porque hay obligaciones recíprocas.
- **Consensual:** porque produce efectos a través del consentimiento.
- **Comutativo:** las prestaciones son ciertas y equivalentes.
- **Oneroso:** se da la contraprestación (la cosa por el precio, el precio por la cosa).
- **No formal:** se perfecciona por el consentimiento, sin necesidad de celebración formal.

## Permuta

Es aquel en el cual las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.

- Bilateral, consensual, comutativo, oneroso, no formal, nominado.
- Consiste en el trueque.
- El Código Civil y Comercial lo legisla en los artículos 1172 a 1175.

## Suministro

Contrato por el cual una parte (proveedor) se obliga a entregar bienes o servicios sin relación de dependencia, en forma periódica, y la otra parte (consumidor) a pagar un precio por cada entrega (art. 1176 CCCN).

- Bilateral, consensual, comutativo, oneroso, no formal, nominado.
  - **De tracto sucesivo:** porque las entregas y prestaciones se cumplen periódicamente.
- 

## Locación

Una parte (locador o arrendador) se obliga a otorgar a otra (locatario o inquilino) el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

- Bilateral, consensual, comutativo, oneroso, nominado, de tracto sucesivo.
  - Puede ser formal (debe hacerse por escrito) o no.
  - El Código se refiere sólo a la **locación de cosas** (art. 1187 CCCN).
- 

## Leasing (arrendamiento)

El dador (banco o proveedor) conviene transferir al tomador (cliente) la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon, confiriéndole una opción de compra por un precio.

### Elementos:

- **Dador:** entrega el bien para su uso, conservando la propiedad.
- **Tomador:** recibe el bien y paga el canon.
- **Canon:** suma periódica pagada por el uso.
- **Precio de opción:** suma a pagar si se desea comprar la cosa.
- **Objeto:** muebles, inmuebles, marcas, patentes, modelos industriales, software.

Es bilateral, consensual, comutativo, oneroso, formal, nominado, de tracto sucesivo.

### Tipos de leasing:

- **Financiero:** el banco adquiere la cosa al fabricante y la entrega al cliente con opción de compra.
  - **Operativo:** el fabricante mismo cede el uso y goce al cliente con opción de compra.
-

## **Contrato de Obras y Servicios**

Hay contrato de obra cuando el contratista (constructor o empresario) se obliga a ejecutar una obra determinada a favor del comitente, quien se obliga a retribuirselo.

Puede ser de naturaleza material (construcción de un edificio, calle, etc.) o intelectual (redacción de un libro, pintar un cuadro, etc.).

Hay contrato de servicio cuando el prestador de servicio se obliga a prestar un servicio al comitente, quien se obliga a retribuirselo.

En este contrato, el prestador de servicio es independiente, mientras que en el contrato de obra hay dependencia entre empleado y empleador, por lo que rigen las normas del derecho laboral.

### **Características:**

Bilateral, consensual, commutativo, oneroso o gratuito (cuando una de las partes recibe una prestación sin recibir nada a cambio), no formal y nominado.

---

## **Contrato de Transporte**

Hay contrato cuando una parte (transportista o porteador) se obliga a trasladar personas o cosas de un lugar a otro, y la otra parte (pasajero o cargador) se obliga a pagar un precio por el viaje o flete.

### **Características:**

Bilateral, consensual, commutativo, oneroso, no formal, nominado y de trato sucesivo.

---

## **Contrato de Mandato, Consignación y Corretaje**

### **Mandato:**

Hay contrato de mandato cuando una parte (mandatario) se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra (mandante).

Es bilateral, consensual, oneroso o gratuito, no formal y nominado.

Puede ser con representación (actúa en nombre del mandante) o sin representación (actúa en interés del mandante, pero en su propio nombre).

### **Consignación:**

Hay contrato de consignación cuando una de las partes (consignante) le encomienda la venta de cosas muebles a la otra parte (consignatario).

Es bilateral, consensual, commutativo, no formal y nominado.

El consignatario no representa al consignante, aunque actúa en interés del consignante, pero a su nombre propio.

### **Corretaje:**

Existe contrato de corretaje cuando una de las partes (corredor) se obliga ante la otra parte (comitente) a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios sin tener relación de dependencia o representación.

Es bilateral, consensual, accesorio (su validez depende de otro contrato al cual acompaña), aleatorio (cuando las ventajas o pérdidas dependen de un acontecimiento incierto), oneroso, nominado e intuitu personae (sólo puede ser cumplido por una persona determinada).

## **Contrato de Depósito**

Hay contrato de depósito cuando una parte (depositario) se obliga a recibir de otra (depositante) una cosa mueble o inmueble, con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos.

El depositario debe guardar la cosa depositada (no puede usarla) y conservarla. Debe informar al depositante si la cosa sufre daño, rendirle cuentas de los gastos que realice y devolver la cosa al depositante.

El depositante debe pagar la retribución pactada (si el depósito es oneroso) y reembolsar los gastos correspondientes. Debe recibir la cosa depositada o soportar su pérdida si perece sin culpa del depositario.

### **Características:**

Unilateral o bilateral, oneroso o gratuito, consensual, no formal, nominado y de duración (el tiempo es esencial para el cumplimiento del objeto).

Cuando el contrato es oneroso también es bilateral; cuando es gratuito, es unilateral.

---

## **Contratos Bancarios**

Es aquel que se establece entre una entidad financiera y cualquiera de sus clientes, mediante el cual surgen una serie de obligaciones para las partes y que guarda relación con los productos y servicios ofrecidos por la entidad.

Los bancos son intermediarios entre oferta y demanda de dinero; aceptan dinero de los clientes a cambio de servicios (caja de seguridad, cuenta corriente, etc.).

### **Tipos de contratos bancarios:**

- Contratos bancarios con consumidores y usuarios:
  - Las partes son el consumidor y la empresa (el banco).
  - El objeto del contrato es la adquisición, uso o goce por parte del consumidor de los bienes o servicios de la empresa prestadora, para uso privado, familiar o social.
- Depósitos bancarios.
- Cuenta corriente bancaria.
- Préstamos y descuentos bancarios.
- Apertura de crédito.
- Servicio de caja de seguridad.
- Custodia de títulos.

## Contrato de Factoraje

Hay contrato de factoraje cuando una de las partes (factor) se obliga a adquirir por un precio en dinero determinado los créditos originados en el giro comercial de la otra (factoreado), pudiendo otorgar anticipo sobre tales créditos asumiendo o no los riesgos.

El factor generalmente es un banco, mientras que el factoreado es una empresa que cede sus créditos cobrando un precio por ello.

### Características:

Bilateral, formal y de duración.

La adquisición puede complementarse con servicios de administración y gestión de cobranza, asistencia técnica, comercial o administrativa respecto de los créditos cedidos.

---

## Contratos celebrados en bolsas o mercados de comercio

Son aquellos que crean, modifican, extinguen o transmiten relaciones jurídicas patrimoniales en una bolsa de valores.

Esta clase de contrato es un mandato, donde el inversor le encarga al agente la compra o venta de acciones que cotizan en el mercado de valores (por su cuenta).

La Ley de Mercado de Capitales define a los distintos agentes: registrados, de negociación, de corretaje, etc.

Los agentes pueden actuar:

- **Por cuenta ajena (brokers):** a cambio de una comisión que pactan con sus clientes.
- **Por cuenta propia (jobers):** donde obtienen la ganancia con la diferencia de precio entre el valor de compra y de venta del título valor (trading).

El objeto de este contrato debe ser mercantil.

La mayoría de estos contratos son aleatorios. Al no estar reglados, se los considera contratos atípicos o innominados, y rige el principio de libertad de contratación (art. 958).

---

## Cuenta corriente

Es aquél por el cual dos partes se comprometen a inscribir en una cuenta las remesas recíprocas que se efectúen (créditos y deudas de sus operaciones) y se obligan a no exigir ni disponer de los créditos resultantes de ellas hasta el final de un período, a cuyo vencimiento se compensan, haciéndose exigible y disponible el saldo resultante (art. 1430, CCCN).

Es muy útil cuando existe una fluida relación entre las partes.

Tanto el plazo de duración del contrato como la periodicidad para determinar los saldos los pactan en el contrato.

---

## Tarjeta de crédito

Es aquel por medio del cual una parte (empresa emisora de la tarjeta de crédito) acuerda con la otra parte (titular, cliente) que ésta abra un crédito a su favor, a través de una tarjeta a su nombre, para que por medio de ella pueda adquirir bienes o servicios en determinados locales y comercios adheridos.

Tanto el titular de la tarjeta como el comerciante adherido le pagan a la empresa un canon y una comisión respectivamente.

Este contrato es **oneroso, plurilateral, consensual, comutativo, nominado, de trato sucesivo, de empresa y de adhesión**.

Todo lo relativo a la tarjeta de crédito ha sido regulado por la **Ley 25.065**. Se aplican en forma supletoria las normas del **Código Civil y Comercial** y la **Ley 24.240 de Defensa del Consumidor** (y sus modificatorias).

---

## Contratos Asociativos

Son aquellos contratos de colaboración, de organización o participativos, con comunidad de fin, siempre que no se trate de una sociedad.

El Código los regula en sus artículos **1442 a 1478**.

Los contratos asociativos son los siguientes:

- Negocios en participación
  - Agrupaciones de colaboración
  - Uniones transitorias
  - Consorcios de cooperación
- 

## Negocios en participación

Es aquel contrato que tiene por objeto la realización de una o más operaciones determinadas a cumplirse mediante aportaciones comunes y a nombre personal del gestor.

No tiene denominación, no está sometido a requisitos de forma ni se inscribe en el Registro Público.

Los gestores son los titulares de derechos y obligaciones frente a terceros. Los terceros adquieren y asumen obligaciones solamente del gestor.

Los partícipes son quienes realizan los aportes, pero no actúan frente a terceros y no tienen acción contra éstos ni éstos contra aquéllos.

El partícipe tiene derecho a la rendición de cuentas de la gestión, a la información y acceso a la documentación, y las pérdidas que lo afecten no pueden superar el valor de sus aportes.

---

## **Agrupaciones de colaboración**

Es aquel contrato mediante el cual las partes establecen una organización común con la finalidad de facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de sus actividades.

Este contrato es formal, carece de finalidad lucrativa y se integra con las contribuciones de los participantes.

La agrupación no puede ejercer funciones de dirección sobre sus miembros.

Cada vez que un participante o administrador solicite una reunión, debe realizarse.

Los participantes responden ilimitada y solidariamente frente a terceros por las obligaciones que sus representantes asuman en nombre de la agrupación.

El contrato debe contener:

- La denominación (“agrupación” + nombre).
  - El objeto y la duración de la agrupación.
  - La participación que cada contratante tendrá en las actividades y sus resultados.
  - Los medios, atribuciones y poderes.
- 

## **Uniones transitorias**

Es aquel contrato en el cual las partes se reúnen para el desarrollo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República.

Este contrato debe tener un representante para ejercer los derechos y contraer obligaciones para el desarrollo de las obras, servicios o suministros.

Se lo puede revocar con justa causa por el voto de la mayoría absoluta y su designación debe ser inscripta en el Registro Público correspondiente.

No se presume la solidaridad de los miembros por los actos y operaciones que realicen en la unión transitoria.

Se adoptan acuerdos por unanimidad.

La quiebra de cualquiera de los participantes, la muerte o la incapacidad de las personas humanas integrantes no produce la extinción del contrato.

A diferencia de una sociedad, no tiene personalidad jurídica.

El contrato debe contener:

- El objeto, la duración y la denominación (“unión transitoria” + nombre).
- Las obligaciones de las partes y el nombre y domicilio del representante.

## **Consorcios de cooperación**

Es aquel contrato en el cual las partes establecen una organización común para facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros, a fin de mejorar o acrecentar sus resultados.

Estos contratos son útiles para que las empresas aprovechen las ventajas de operar colectivamente.

A diferencia de los negocios en participación, no hay miembro oculto o partícipe.

A diferencia de las agrupaciones de colaboración, el consorcio tiene fines de lucro.

A diferencia de las uniones transitorias, el consorcio se hace para tener estabilidad económica.

Este contrato es formal y no puede ejercer funciones de dirección sobre las actividades de sus miembros.

La participación en los resultados se distribuye entre sus miembros en la proporción que fija el contrato.

El contrato debe contener:

- El nombre y datos de las personas humanas y jurídicas.
- El objeto y la duración.
- La denominación (nombre + “consorcio de cooperación”).

---

## **Agencia**

Es aquel contrato en el cual una parte (agente) se obliga a promover negocios por cuenta de otra (empresario), de manera estable, continuada e independiente, sin que medie relación laboral alguna, mediante una retribución.

El empresario es generalmente una empresa que encomienda el trabajo.

El agente es el intermediario que gestiona negocios ajenos (empresario) o facilita su conclusión en forma estable y continuada, por cuenta y orden del empresario, que le paga una comisión por ello.

El agente puede contratar sus servicios con varios empresarios, pero no puede aceptar operaciones de la misma rama de negocio.

El agente tiene derecho a la exclusividad en el ramo del negocio, zona geográfica o respecto del grupo de personas expresamente determinados en el contrato.

Este contrato es bilateral, consensual, oneroso, formal, nominado y de trato sucesivo.

---

## **Concesión**

Es aquel contrato en el cual una de las partes (concesionario) se obliga, mediante una retribución, a disponer de su organización empresarial para comercializar mercaderías provistas por la otra parte (concedente), según haya sido convenido.

El concesionario actúa en nombre y por cuenta propia y comercializa mercadería, presta servicios o provee repuestos y accesorios del concedente en un territorio o zona determinada (no puede ejercer fuera de esos límites).

Este contrato es bilateral, oneroso, consensual, comutativo, no formal, nominado y de trato sucesivo.

---

## Distribución

Es aquel por el cual una de las partes (distribuidor) se obliga a adquirir de la otra (fabricante o productor) mercaderías que ésta fabrica a cambio de un descuento sobre el precio de las mercaderías.

El distribuidor adquiere los bienes del fabricante para distribuirlos en el mercado a nombre propio.

El fabricante produce o fabrica los bienes que le provee al distribuidor y fija su precio de reventa.

Este contrato es oneroso, bilateral, innominado, no formal, consensual, comutativo, de trato sucesivo, comercial, intuitu personae y de colaboración.

---

## Franquicia

Hay franquicia comercial cuando una de las partes (franquiciante) otorga a otra (franquiciado) el derecho a utilizar un sistema destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o marca del franquiciante, contra una prestación directa del franquiciado.

El franquiciante es el titular exclusivo del conjunto de derechos intelectuales, marcas, etc., comprendidos bajo el sistema de franquicia.

También es franquiciante aquel que, sin tener los derechos, está facultado por el uso gracias a los términos del contrato.

El franquiciado es el comerciante independiente que paga para poder usar y explotar una marca registrada mediante la franquicia.

Este contrato es oneroso, bilateral, comutativo, nominado y de trato sucesivo.

---

## Mutuo

Hay contrato de mutuo cuando una de las partes (mutuante) se compromete a entregar a la otra (mutuario), en propiedad, una determinada cantidad de cosas fungibles, y ésta se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.

El objeto de este contrato debe tratarse de cosas fungibles (pueden sustituirse por otras de la misma calidad y cantidad, dado que son homogéneas o equivalentes, como el dinero).

Se entrega en propiedad al mutuario con la obligación de restituir al mutante otra de igual calidad o misma cantidad, además de los intereses por ese cambio.

El contrato es oneroso o gratuito, consensual, comutativo, no formal, de trato sucesivo y nominado.

---

## Comodato

Hay comodato cuando una de las partes (comodante) se obliga a entregar a otra (comodatario) una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa.

La característica fundamental es la gratuitad, aun cuando el que presta la cosa tenga un interés en particular.

El comodato debe recaer sobre cosas no fungibles.

El comodatario debe devolver exactamente lo que recibe (por ejemplo, si se presta una botella de coñac del año 1800, no es para consumirla sino para exhibirla).

La relación de poder entre el comodatario y la cosa es la tenencia, ya que la propiedad la sigue teniendo el comodante, por eso mismo debe devolver esa misma cosa.

---

## Donación

Hay donación cuando una parte (donante) se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra (donatario) y ésta la acepta.

Es un acto entre vivos (no pueden hacerse donaciones para después de la muerte, ya que están prohibidas).

Su función es transferir el dominio de los bienes dados en donación.

Es un contrato gratuito: el donante lo hace con *animus donandi* (intención de beneficiar al donatario, sin esperar nada a cambio).

El donatario debe aceptar, ya sea de forma expresa o tácita.

Este contrato es unilateral, gratuito, consensual, formal o no formal, nominado y de actos entre vivos.

---

## Fianza

Hay contrato de fianza cuando una persona se obliga accesoriamente por otra a satisfacer una prestación para el caso de incumplimiento.

Si la deuda afianzada es de entregar cosa cierta, el fiador sólo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución.

Las partes son:

- El fiador.
- El acreedor de la obligación que se garantiza.

El deudor principal no es parte en el contrato, ni tampoco requiere su consentimiento para la existencia del contrato de fianza.

El contrato es unilateral (solamente crea obligaciones para el fiador), consensual, formal, gratuito, accesorio, subsidiario (la obligación del fiador es pagar lo que debe el deudor principal) y nominado.

---

## Contratos aleatorios

Son aquellos en los cuales las ventajas o pérdidas para ambas partes contratantes (o una de ellas) dependen de un acontecimiento incierto.

Son contratos aleatorios:

- Contrato oneroso de renta vitalicia.
  - Contrato de juego y de apuesta.
- 

## Contrato oneroso de renta vitalicia

Existe contrato oneroso de renta vitalicia cuando un sujeto, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagarle una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas existentes.

Características:

- Es un contrato aleatorio, ya que las ventajas o pérdidas para cada parte dependen del momento en que una persona determinada muere.
- Debe celebrarse en escritura pública.
- La renta debe pagarse en dinero, pero si se pacta la entrega de otro bien, debe pagarse su equivalente en dinero al momento de cada pago.
- El derecho a la renta es transmisible por actos entre vivos y por causa de muerte.

Participan:

- **Constituyente (acreedor rentista):** quien transmite al deudor el capital.
  - **Deudor rentista:** quien recibe el capital y se obliga a pagar la renta mientras viva el cabeza de renta.
  - **Beneficiario:** quien recibe la renta periódica; generalmente es el acreedor, pero puede ser un tercero.
  - **Cabeza de renta:** persona cuya vida se toma como límite de tiempo para pagar la renta (puede ser una o varias).
- 

## Contrato de juego y de apuesta

Existe contrato de juego cuando dos o más partes compiten en una actividad de destreza física o intelectual, aunque sea sólo parcialmente, obligándose a pagar un bien mensurable en dinero a quien gane (por ejemplo, levantar pesas, esgrima, natación).

Existe contrato de apuesta cuando los hechos o circunstancias sobre los que recae son ajenos a las partes (por ejemplo, apostar a que un equipo gana un partido).

Los contratos de juego y apuesta se clasifican en:

- **Juegos permitidos (art. 1609):** el vencedor puede exigir judicialmente el pago de la deuda, pero el juez puede reducirla si es desproporcionada respecto de la fortuna del perdedor.
  - **Juegos y apuestas de puro azar (art. 1611):** prohibidos o no, según la ley.
- 

## Cesión de derechos

Hay contrato de cesión cuando una de las partes (cedente) transfiere a la otra (cesionario) un derecho.

El cesionario es quien recibe la cesión y se compromete a pagar un precio o a entregar otro derecho por ello (salvo que sea gratuito).

El Código prevé como obligación del cedente entregar al cesionario los documentos probatorios del derecho cedido que se encuentran en su poder.

Cuando la cesión es parcial, debe entregar una copia certificada de los documentos.

Este contrato puede ser unilateral o bilateral, oneroso o gratuito, consensual, formal, comutativo y nominado.

---

## Transacción

Es el contrato por el cual, para evitar un litigio o ponerle fin mediante concesiones recíprocas, las partes extinguen obligaciones dudosas o litigiosas.

Debe existir un derecho controvertido y concesiones recíprocas (aunque no sean equivalentes).

Es de interpretación restrictiva, porque implica renunciar o abandonar un derecho.

Es bilateral, consensual, oneroso, formal, nominado e indivisible.

---

## Arbitraje

Es el contrato por el cual las partes deciden someter a la decisión de uno o más árbitros (terceros neutrales) todas o algunas de las controversias surgidas entre ellas, respecto de una determinada relación jurídica que no comprometa el orden público.

Debe efectuarse por escrito y puede constar en una cláusula incluida en un contrato o en un acuerdo independiente, estatuto o reglamento.

Existen dos clases:

- **Arbitraje de derecho (legal).**

- **Arbitraje de amigables componedores (de equidad).**

El arbitraje voluntario (como el argentino) se basa en la autonomía de la voluntad; las partes someten sus diferencias a una justicia privada y más rápida.

El arbitraje obligatorio (como en Alemania o Francia) se basa en la ley y aplica a casos de bajo valor económico.

Puede actuar como árbitro cualquier persona con plena capacidad civil. Las partes pueden exigir que los árbitros tengan determinada nacionalidad, profesión o experiencia.

---

## Fideicomiso

Es aquel contrato por medio del cual una persona (fiduciante) transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe (beneficiario).

- **Fiduciante:** crea el fideicomiso y transmite los bienes al fiduciario.
- **Fiduciario:** recibe los bienes, los administra y entrega los frutos al beneficiario.
- **Beneficiario:** recibe el producido del fideicomiso. Puede ser cualquier participante.
- **Fideicomisario:** recibe los bienes al término del contrato.

Es un derecho revocable, ya que se extingue al cumplirse la condición resolutoria pactada.

Es bilateral, oneroso, consensual, formal y nominado.

---

## Contrato informático

Es aquel por medio del cual se crean relaciones jurídicas entre partes relativas a la transferencia o uso de bienes informáticos o a la prestación de servicios informáticos.

- **Cliente:** solicita servicios o adquiere el uso de un sistema, a cambio de un precio.
- **Proveedor:** suministra el sistema o presta los servicios.

No está regulado en el Código, aunque se aplica lo relativo al contrato a distancia (art. 1105 y ss.).

El objeto puede incluir:

- **Obligaciones de dar:** entregar software o hardware.
- **Obligaciones de hacer:** mantenimiento, desarrollo o actualización.
- **Obligaciones de no hacer:** confidencialidad o no competencia.

## **Seguro**

Es aquel por el cual el asegurador se obliga, mediante una prima o cotización, a resarcir un daño o cumplir una prestación convenida si ocurre el evento previsto (Ley 17.418).

El asegurador asume el riesgo del asegurado; éste, a cambio, paga la prima.

El contrato puede tener por objeto toda clase de riesgo, salvo prohibición legal.

La prima es el precio que paga el asegurado.

La póliza es el documento donde constan las condiciones del contrato.

Es bilateral, consensual, no formal (pero debe probarse por escrito), nominado, aleatorio y oneroso.

---

## **Transferencia de tecnología**

Es aquel contrato por el cual una empresa (transmitente) cede a otra (adquirente), a cambio de un precio, el uso de patentes, procedimientos de fabricación, transformación o conservación de elementos o servicios que sirven para la producción, asistencia gerencial o franquicias.

La tecnología es el conjunto de conocimientos que se usan para producir y comercializar bienes y servicios.

El transmitente obtiene un pago por transferir conocimientos técnicos o prestar asistencia, y el adquirente se beneficia usándolos.

La asistencia técnica consiste en aportar la experiencia necesaria para que el adquirente desarrolle y mantenga la tecnología mediante capacitación y supervisión.

# **PARTE 3: CONTRATOS ASOCIATIVOS Y ESPECIALES**

---

## **CONTRATOS ASOCIATIVOS**

### **Definición general**

Son aquellos contratos de colaboración, de organización o participativos, con comunidad de fin, siempre que no se trate de una sociedad.

El Código los regula en sus artículos 1442 a 1478.

Los contratos son los siguientes:

- Negocios en participación.
- Agrupaciones de colaboración.
- Uniones transitorias.
- Consorcios de cooperación.

## **NEGOCIOS EN PARTICIPACIÓN**

Es aquel contrato que tiene por objeto la realización de una o más operaciones determinadas a cumplirse mediante aportaciones comunes y a nombre personal del gestor.

No tiene denominación.

No está sometido a requisitos de forma.

No se inscribe en el Registro Público.

Los gestores son los titulares de derechos y obligaciones frente a terceros.

Los terceros adquieren y asumen obligaciones solamente del gestor.

### **Participación:**

Los partícipes son quienes realizan los aportes, pero no actúan frente a los terceros y no tienen acción contra éstos ni éstos contra aquél.

El partícipe tiene derecho a la rendición de cuentas de la gestión, a la información y acceso a la documentación.

Las pérdidas que lo afecten no pueden superar el valor de sus aportes.

---

## **AGRUPACIONES DE COLABORACIÓN**

Es aquel contrato mediante el cual las partes establecen una organización común con la finalidad de facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de sus actividades.

Este contrato es formal.

Carece de finalidad lucrativa (se integra con las contribuciones de los participantes).

La agrupación no puede ejercer funciones de dirección sobre sus miembros.

Cada vez que un participante o administrador pida una reunión, debe hacerse.

### **Responsabilidad:**

Los participantes responden ilimitada y solidariamente frente a terceros por las obligaciones que sus representantes asuman en nombre de la agrupación.

### **Contenido del contrato:**

El contrato debe contener:

- La denominación (“agrupación” + nombre).
- El objeto y la duración de la agrupación.
- La participación que cada contratante tendrá en las actividades y sus resultados.
- Los medios, atribuciones y poderes.

---

## **UNIONES TRANSITORIAS**

Es aquel contrato en el cual las partes se reúnen para el desarrollo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República.

Este contrato debe tener un representante para ejercer los derechos y contraer obligaciones para el desarrollo de las obras, servicios o suministros.

Puede revocarse con justa causa por el voto de la mayoría absoluta.

Su designación debe inscribirse en el Registro Público que corresponda.

No se presume la solidaridad de los miembros por los actos y operaciones que realicen en la unión transitoria.

#### **Características:**

- Se adoptan acuerdos por unanimidad.
- La quiebra, muerte o incapacidad de cualquiera de los participantes no produce la extinción del contrato.
- A diferencia de una sociedad, no tiene personalidad jurídica.

#### **Contenido del contrato:**

Debe contener:

- El objeto.
- La duración.
- La denominación (“unión transitoria” + nombre).
- Las obligaciones de las partes.
- El nombre y domicilio del representante.

---

## **CONSORCIOS DE COOPERACIÓN**

Es aquel contrato en el cual las partes establecen una organización común para facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros, a fin de mejorar o acrecentar sus resultados.

#### **Características:**

- Son útiles para que las empresas aprovechen las ventajas de operar colectivamente.
- A diferencia de los negocios en participación, no hay miembro oculto o partícipe.
- A diferencia de las agrupaciones de colaboración, el consorcio tiene fines de lucro.
- A diferencia de las uniones transitorias, el consorcio se hace para tener estabilidad económica.

Este contrato es formal y no puede ejercer funciones de dirección sobre las actividades de sus miembros. La participación en los resultados se distribuye entre sus miembros en la proporción que fija el contrato.

#### **Contenido del contrato:**

Debe tener:

- El nombre y datos de las personas humanas y jurídicas.
  - El objeto y la duración.
  - La denominación (nombre + “consorcio de cooperación”).
- 

## **CONTRATOS ESPECIALES**

---

### **AGENCIA**

Es aquel contrato en el cual una parte (agente) se obliga a promover negocios por cuenta de otra (empresario), de manera estable, continuada e independiente, sin que medie relación laboral alguna, mediante una retribución.

El empresario es generalmente una empresa que encomienda el trabajo.

El agente es el intermediario que gestiona negocios ajenos o facilita su conclusión en forma estable y continuada, por cuenta y orden del empresario, que le paga una comisión por ello.

El agente puede contratar sus servicios con varios empresarios, pero no puede aceptar operaciones de la misma rama de negocio.

El agente tiene derecho a la exclusividad en el ramo del negocio, zona geográfica o respecto del grupo de personas expresamente determinados en el contrato.

#### **Este contrato es:**

Bilateral, consensual, oneroso, formal, nominado y de trato sucesivo.

---

### **CONCESIÓN**

Es aquel contrato en el cual una de las partes (concesionario) se obliga mediante una retribución a disponer de su organización empresarial para comercializar mercaderías provistas por la otra parte (concedente), según haya sido convenido.

El concesionario actúa en nombre y por cuenta propia, y comercializa mercadería, presta servicio o provee repuestos y accesorios del concedente en territorio o zona influenciada (no puede ejercer fuera de esos límites).

#### **Este contrato es:**

Bilateral, oneroso, consensual, comutativo, no formal, nominado y de trato sucesivo.

---

## DISTRIBUCIÓN

Es aquel por el cual una de las partes (distribuidor) se obliga a adquirir de la otra (fabricante o productor) mercaderías que éste fabrica a cambio de un descuento sobre el precio de las mercaderías.

El distribuidor adquiere los bienes del fabricante para distribuirlos en el mercado a nombre propio.

El fabricante produce los bienes que provee al distribuidor y fija su precio de reventa.

### Este contrato es:

Oneroso, bilateral, innominado, no formal, consensual, comutativo, de tracto sucesivo, comercial, *intuitu personae*, de colaboración.

---

## FRANQUICIA

Hay franquicia comercial cuando una de las partes (franquiciante) otorga a otra (franquiciado) el derecho a utilizar un sistema destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o marca del franquiciante, contra una prestación directa del franquiciado.

El franquiciante es el titular exclusivo del conjunto de los derechos intelectuales, marcas, etc., comprendidos bajo el sistema de franquicia.

También es franquiciante quien, sin tener los derechos, está facultado por el uso gracias a los términos del contrato.

El franquiciado es el comerciante independiente que paga para poder usar y explotar una marca registrada mediante la franquicia.

### Este contrato es:

Oneroso, bilateral, comutativo, nominado, de tracto sucesivo.

---

## MUTUO

Hay contrato de mutuo cuando una de las partes (mutuante) se compromete a entregar a la otra (mutuario) en propiedad una determinada cantidad de cosas fungibles, y ésta se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.

El objeto de este contrato debe tratarse de cosas fungibles (pueden sustituirse por otras de la misma calidad y cantidad, como el dinero).

Se entrega en propiedad al mutuario con la obligación de restituirlle al mutuante otra de igual calidad o misma cantidad, además de los intereses por ese cambio.

### El contrato es:

Oneroso o gratuito, consensual, comutativo, no formal, de tracto sucesivo y nominado.

---

## COMODATO

Hay comodato cuando una de las partes (comodante) se obliga a entregar a otra (comodatario) una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa.

La característica fundamental es la gratuitad, aun cuando el que presta la cosa tenga un interés particular.

El comodato recae sobre cosas no fungibles.

El comodatario debe devolver exactamente lo que recibe.

**Ejemplo:** “Tengo una botella de Coñac del 1800 y la presto para exhibirla en una exposición.”

La relación entre el comodatario y la cosa es de tenencia, ya que la propiedad sigue siendo del comodante, quien tiene derecho a su devolución.

**Este contrato es:**

Unilateral, gratuito, consensual, formal o no formal, nominado, de actos entre vivos.

---

## DONACIÓN

Hay donación cuando una parte (donante) se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra (donatario) y ésta lo acepta.

Es un acto entre vivos (no pueden hacerse donaciones para después de la muerte).

Su función es transferir el dominio de los bienes dados en donación.

Es un contrato gratuito: el donante actúa con *animus donandi* (intención de beneficiar al donatario sin esperar nada a cambio).

El donatario debe aceptar, de forma expresa o tácita.

**Este contrato es:**

Unilateral, gratuito, consensual, formal o no formal, nominado, de actos entre vivos.

---

## FIANZA

Hay contrato de fianza cuando una persona se obliga accesoriamente por otra a satisfacer una prestación en caso de incumplimiento.

Si la deuda afianzada es de entregar cosa cierta, el fiador sólo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución.

**Partes:**

- Fiador.
- Acreedor de la obligación que se garantiza.

El deudor principal no es parte del contrato, ni requiere su consentimiento.

**Este contrato es:**

Unilateral (solo crea obligaciones para el fiador), consensual, formal, gratuito, accesorio, subsidiario (la obligación del fiador es pagar lo que debe el deudor principal), nominado.

---

## PARTE 4 — DERECHOS REALES

## **DEFINICIÓN**

En el Código Civil y Comercial de la Nación, los Derechos Reales se encuentran legislados en el Libro IV, de los artículos 1882 al 2276, y están divididos en 13 Títulos.

Los derechos reales son las relaciones jurídicas directas e inmediatas entre una persona y una cosa, que atribuyen a su titular un poder jurídico que puede ser ejercido sin la intervención de otra persona.

El artículo 1882 del Código Civil y Comercial establece:

“Los derechos reales se ejercen por la posesión y se constituyen, transmiten, modifican y extinguen por los modos previstos en este Código y las leyes especiales.”

---

## **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DERECHOS REALES**

- Son derechos absolutos: pueden hacerse valer frente a todos.
  - Son limitados y enumerados por la ley (principio de *numerus clausus*).
  - Requieren posesión o acto posesorio para su ejercicio.
  - Pueden recaer sobre cosas registrables o no registrables.
  - En caso de conflicto, tienen derecho de persecución y preferencia.
- 

## **CLASIFICACIÓN GENERAL (ARTS. 1888–1891)**

El Código Civil y Comercial establece diversas clasificaciones para los derechos reales:

**Por el objeto sobre el que recaen:**

- Derechos reales sobre cosa propia.
- Derechos reales sobre cosa ajena.

**Por su función:**

- Derechos reales principales (dominio, condominio, servidumbre, etc.).
- Derechos reales accesorios (hipoteca, prenda, anticresis).

**Por su registrabilidad:**

- Derechos reales sobre cosas registrables (inmuebles, automotores, etc.).
- Derechos reales sobre cosas no registrables (cosas muebles comunes).

### **Por su modo de ejercicio:**

- Derechos reales que se ejercen por la posesión.
  - Derechos reales que se ejercen por actos posesorios.
- 

## **ENUMERACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

El artículo 1887 enumera los derechos reales reconocidos en nuestro sistema jurídico:

- Dominio.
  - Condominio.
  - Propiedad horizontal.
  - Conjuntos inmobiliarios.
  - Tiempo compartido.
  - Cementerio privado.
  - Superficie.
  - Usufructo.
  - Uso.
  - Habitación.
  - Servidumbre.
  - Hipoteca.
  - Anticresis.
  - Prenda.
- 

## **DERECHO REAL DE DOMINIO (PROPIEDAD)**

El derecho de dominio o propiedad es el más amplio de los derechos reales.

Es el derecho que una persona tiene para usar, gozar y disponer de una cosa conforme a la ley.

El propietario tiene la posesión directa e inmediata sobre la cosa.

### **Facultades del propietario:**

- Usar: aprovechar la cosa.
- Gozar: percibir los frutos o beneficios que ella produce.
- Disponer: vender, donar o destruir la cosa.

El artículo 1941 del Código Civil y Comercial dispone:

“El propietario tiene derecho exclusivo de poseer, usar, gozar y disponer de la cosa, conforme con su función social y dentro de los límites y con las restricciones establecidas por las leyes.”

---

## **DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA**

Estos derechos se ejercen sobre una cosa que pertenece a otra persona, otorgando un poder limitado sobre ella, que coexiste con la propiedad del titular principal.

### **Ejemplos:**

- Usufructo.
- Uso.
- Habitación.
- Servidumbre.
- Superficie.
- Hipoteca.
- Anticresis.
- Prenda.

---

## **USUFRUCTO**

Es el derecho real de usar y gozar de una cosa ajena, sin alterar su sustancia.

### **Características:**

- El usufructuario puede usar la cosa y percibir sus frutos.
- No puede alterar la sustancia ni el destino económico de la cosa.
- Es un derecho temporal (vitalicio o por tiempo determinado).
- Finalizado el usufructo, la cosa debe restituirse al propietario.

## **Extinción:**

- Por vencimiento del plazo o muerte del usufructuario.
  - Por renuncia.
  - Por consolidación (cuando usufructuario y propietario coinciden).
  - Por pérdida o destrucción de la cosa.
- 

## **USO Y HABITACIÓN**

### **Uso:**

Derecho real que permite servirse de una cosa ajena y percibir de ella los frutos necesarios para sí y su familia.

### **Habitación:**

Derecho real de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y su familia.

Ambos son derechos personalísimos e intransferibles.

---

## **SERVIDUMBRE**

Derecho real que grava un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro (predio dominante) perteneciente a distinto dueño.

### **Características:**

- Puede ser perpetuo o temporal.
- Recae exclusivamente sobre inmuebles.
- Se constituye por contrato, testamento, prescripción o destino del padre de familia.
- No hay servidumbre si ambos predios pertenecen al mismo dueño.

### **Ejemplos:**

- Servidumbre de paso.
  - Servidumbre de acueducto.
  - Servidumbre de vistas y luces.
- 

## **SUPERFICIE**

Derecho real que otorga a su titular la facultad de construir o plantar en suelo ajeno, o de adquirir lo construido o plantado en él.

#### **Características:**

- Puede recaer sobre inmuebles públicos o privados.
  - Tiene carácter temporal.
  - Al finalizar el plazo, las construcciones o plantaciones pasan al dueño del suelo, salvo pacto contrario.
- 

## **ANTICRESIS**

Derecho real que se constituye cuando el deudor entrega al acreedor un inmueble en garantía del pago de una deuda, autorizándolo a percibir los frutos del mismo con la obligación de imputarlos al pago de los intereses y, en su caso, del capital.

#### **Características:**

- Solo puede recaer sobre bienes inmuebles.
  - No transmite la propiedad, solo el derecho a gozar de los frutos.
  - Es accesoria de una obligación principal.
- 

## **PRENDA**

Derecho real de garantía constituido sobre una cosa mueble en favor de un acreedor, para asegurar el cumplimiento de una obligación.

#### **Características:**

- Puede ser con desplazamiento (el bien se entrega al acreedor) o sin desplazamiento (el deudor conserva la tenencia).
  - Es accesoria de una obligación principal.
  - Se extingue con el pago de la deuda, pérdida del bien o renuncia del acreedor.
- 

## **HIPOTECA**

Derecho real de garantía constituido sobre bienes inmuebles, que permanecen en poder del deudor, en seguridad del cumplimiento de una obligación.

#### **Características:**

- No transmite la posesión.
- Da preferencia al acreedor hipotecario en caso de ejecución.
- Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Es accesoria de la obligación garantizada.

#### **Extinción:**

- Por pago de la deuda.
  - Por renuncia del acreedor.
  - Por vencimiento del plazo.
  - Por pérdida del inmueble hipotecado.
- 

## **CONDOMINIO**

Existe cuando la propiedad de una cosa pertenece *pro indiviso* a dos o más personas.  
Cada condómino tiene una parte ideal sobre la cosa común.

#### **Facultades:**

- Usar la cosa conforme a su destino, sin perjudicar a los demás.
- Disponer de su parte ideal, pero no de la cosa entera sin consentimiento de los otros.

#### **Extinción:**

- Por división de la cosa común.
  - Por pérdida de la cosa.
  - Por consolidación en una sola persona.
- 

## **DERECHO REAL DE CEMENTERIO PRIVADO**

Derecho real constituido sobre un inmueble destinado a inhumaciones.  
Se adquiere por escritura pública e inscripción registral.

---

## **DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL**

Permite plantar, forestar o mantener una plantación sobre inmueble ajeno y adquirir su propiedad durante el plazo convenido.

---

## **DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO**

Derecho real que otorga la facultad de usar, gozar y disponer de una unidad de alojamiento, recreo o esparcimiento durante un período determinado cada año.

---

## **DERECHO REAL DE CEMENTERIO PÚBLICO**

Corresponde a la Administración Pública y se ejerce conforme a las normas específicas que regulan su funcionamiento.

---

## **POSESIÓN Y TENENCIA**

### **Posesión:**

Es el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa, con intención de tenerla como suya.

### **Características:**

- Puede adquirirse por sí o por medio de otro.
- Se conserva mientras subsista la posibilidad de ejercerla.
- Se pierde cuando cesa la posibilidad de hacerlo.

### **Tenencia:**

Es la situación de quien tiene una cosa, reconociendo en otro la propiedad o un derecho real sobre ella.

### **Ejemplo:**

El inquilino, el comodatario o el depositario son tenedores.

---

## **DIFERENCIAS ENTRE POSESIÓN Y TENENCIA**

Concepto	Posesión	Tenencia
Relación con la cosa	Poder de hecho con intención de dueño	Poder de hecho reconociendo dominio ajeno

Derechos	Puede generar usucapión	No genera usucapión
Ejemplos	Propietario, usufructuario	Inquilino, depositario, comodatario

---

## USUCAPIÓN

Modo de adquirir la propiedad de una cosa por su posesión continuada durante el tiempo que la ley establece.

### Requisitos:

- Posesión continua e ininterrumpida.
- Posesión pacífica y pública.
- Transcurso del tiempo legal (10 o 20 años, según el caso).

---

## CONCLUSIÓN

Los derechos reales regulan las relaciones jurídicas que vinculan directamente a las personas con las cosas.

Otorgan a su titular un poder inmediato sobre ellas, con alcance y límites establecidos por la ley.