



# Módulo 1: Teoría general de los derechos reales, posesión, dominio

## INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

---

### ≡ Introducción

## UNIDAD 1: DERECHOS REALES Y PERSONALES

---

### ≡ Introducción a la unidad

### ≡ Concepto de derechos reales. Diferencia entre derechos reales y personales.

### ≡ Clasificación de los derechos reales

### ≡ Derechos reales permitidos y prohibidos

### ≡ Cierre de la unidad

## UNIDAD 2: POSESIÓN

---

### ≡ Introducción a la unidad

### ≡ Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos.

≡ Naturaleza jurídica de la posesión

≡ Defensa de la posesión

≡ Cierre de la unidad

#### UNIDAD 3 : DOMINIO

---

≡ Introducción a la unidad

≡ Dominio. Concepto. Definición legal de dominio. Análisis crítico

≡ Caracteres, análisis, contenido del dominio. Facultades. Límites y restricciones.

≡ Clasificación de dominio. Modos de adquisición del dominio.

≡ Extinción del dominio.

≡ Cierre de la unidad

#### UNIDAD 4: CONDOMINIO

---

≡ Introducción a la unidad

≡ Condominio

≡ Cierre de la unidad

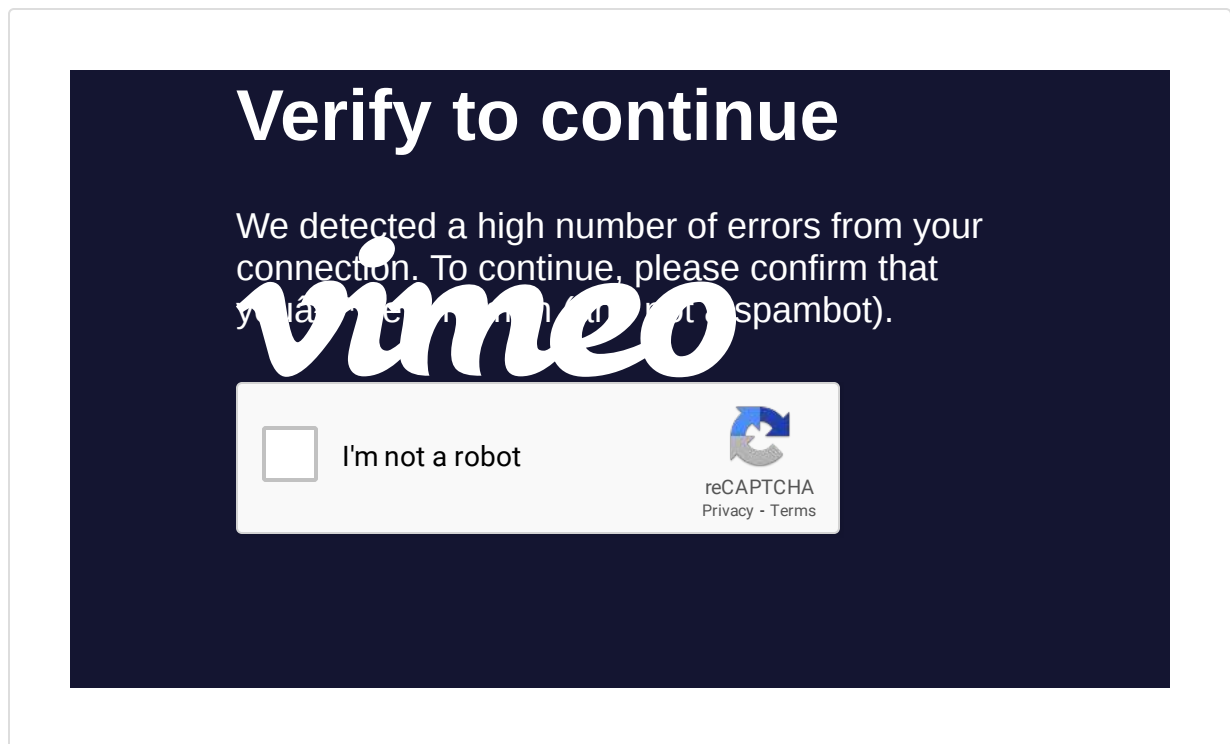
#### CIERRE DEL MÓDULO

---

≡ Descarga del contenido

# Introducción

---



En este primer tramo vamos a ver el concepto de derecho real, y la diferencia entre los derechos reales y personales, partiendo de las teorías que se elaboraron a lo largo de la historia, y los modos en que se normativizó, dándole prioridad a la legislación de nuestro país.

Lea atentamente el párrafo que se transcribe. Subraye las ideas principales y emita un breve comentario al respecto. Explique, según su criterio, qué relaciones pueden establecerse entre las personas y las cosas. Compare sus conclusiones con lo que se expone sobre el tema en el desarrollo de la unidad. Al finalizar la misma, se volverá sobre este punto para que pueda revisarlo, a la luz de lo estudiado.

“Los jurisconsultos romanos no se ocuparon de formular una definición de los derechos reales, ni los distinguieron de los derechos de las obligaciones. Las fuentes tan solo separan las acciones in rem cuyo tipo es la vindicatio, las acciones personales (in personam), como las condiciones, entendiendo que en estas últimas el demandado era siempre el sujeto pasivo de la relación, o sea, el deudor, en tanto que en las primeras la acción se dirigía a adversus omnes, es decir, contra cualquier sujeto que desconociese la existencia o afectase su plenitud o libertad. Los derechos reales, también llamados sobre las cosas, iura in re, para expresar que su objeto inmediato es una cosa,

son aquellos que crean entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de suerte que no cuentan más que con dos elementos, a saber: la persona, que es el sujeto activo del derecho, y la cosa, objeto de él. Entrañan un poder del titular sobre la cosa que tiene carácter de intermediación, porque no requiere la intermediación de otro sujeto para el ejercicio del poder. A los terceros les corresponde un deber general negativo que se traduce en la obligación de todos de abstenerse de impedir, de cualquier manera, el ejercicio efectivo del poder” (Arguello, Luis; Manual de Derecho romano; Editorial Astrea; pag. 197).

## Objetivos del módulo

- Comprender e interpretar la teoría general de los derechos reales, la posesión y su diferencia con la tenencia, el dominio y sus formas de adquisición.

## Contenidos del módulo

### Unidad 1- Derechos reales y personales

1.1 Concepto de derechos reales. Diferencia entre derechos reales y personales.

1.2 Clasificación de los derechos reales.

1.3 Derechos reales permitidos y prohibidos.

## **Unidad 2- Posesión**

2.1 Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos.

2.2 Naturaleza jurídica de la posesión.

2.3 Defensa de la posesión.

## **Unidad 3- Dominio**

3.1 Dominio. Concepto. Definición legal de dominio. Análisis crítico.

3.2 Caracteres, análisis, contenido del dominio. Facultades. Límites y restricciones.

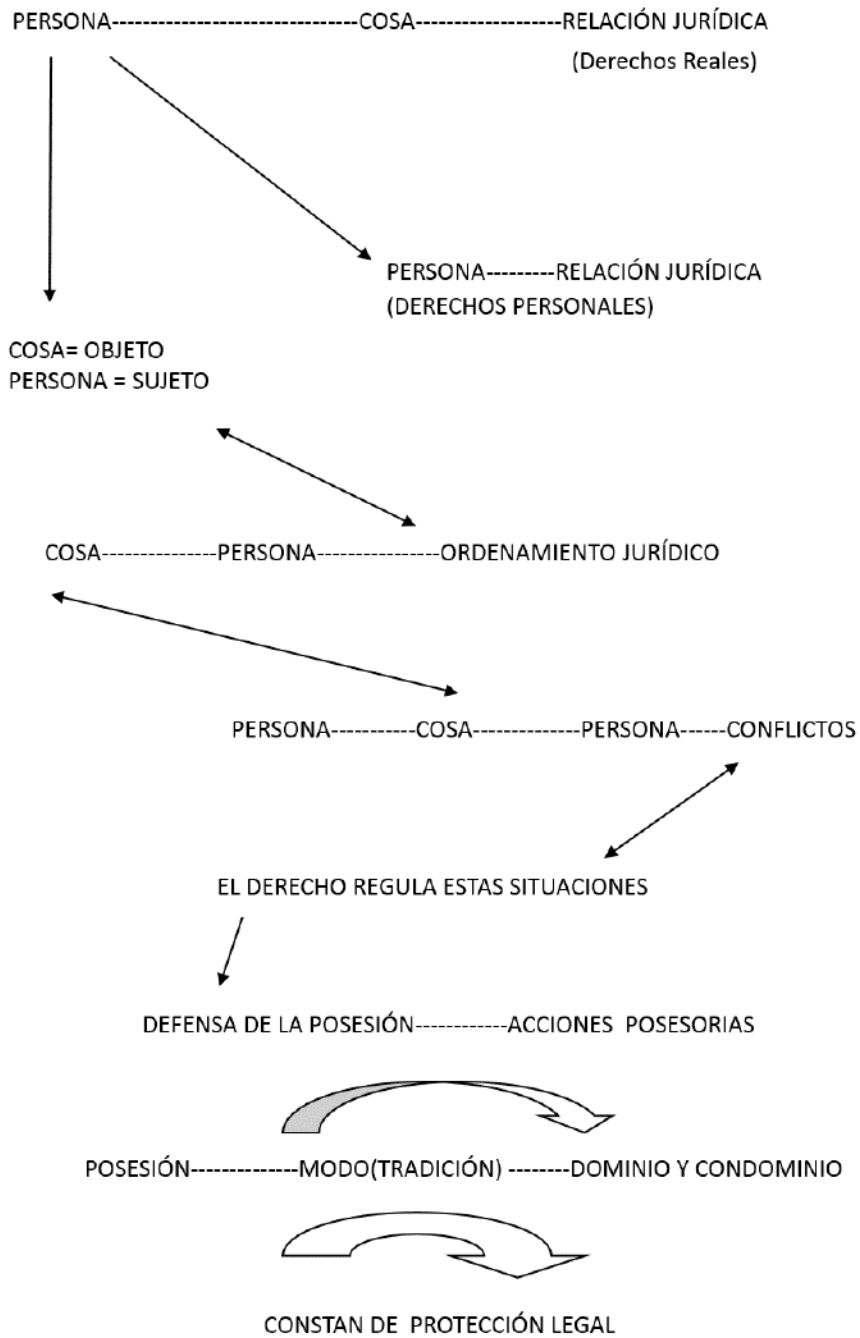
3.3 Clasificación de dominio. Modos de adquisición del dominio.

3.4 Extinción del dominio.

## **Unidad 4- Condominio**

4.1 Condominio.

**Mapa conceptual del módulo**



# Introducción a la unidad

---



¿Qué diferencias encuentra entre derechos personales y reales?

## Objetivos de la unidad



Conocer los derechos reales y personales, sus diferencias.

## Contenidos de la unidad

1

Concepto de derechos reales. Diferencia entre derechos reales y personales.

2

Clasificación de los derechos reales.

3

Derechos reales permitidos y prohibidos.

Ejercicio de los derechos reales. Disposiciones comunes a los derechos reales y personales, libro sexto del código civil y comercial de la

Nación, aprobado por la ley 26.994 promulgado por el decreto 1795/2014.

### Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)



# Concepto de derechos reales. Diferencia entre derechos reales y personales.

---

## Derechos reales

Los derechos reales son aquellos que establecen una relación entre una persona y una cosa. En el código velezano se hablaba de “relación directa e inmediata”, y en el actual, llamado por muchos “código lorenzetti”, se menciona una “relación de poder”, denominación más propia de la Ciencia Política, queriendo significar que a lo que se alude es a un señorío dominación, de un ser humano sobre un bien material, verbigracia, soy el dueño de un departamento, puedo tenerlo alquilado, vacío o vivir allí, nadie me puede decir nada, puesto que soy el propietario.

## Derechos personales

En los derechos personales, entonces, el vínculo jurídico se da entre dos personas, una de las cuales recibe el nombre de “deudor” y la otra de “acreedor”, esto ya lo estudiaron en la segunda parte de Derecho Civil, asignatura conocida como “Derecho Civil II u Obligaciones”.

---

**Entonces, reiteramos, en los derechos personales se vincula una persona frente a otra persona, en los derechos reales, una persona frente a una cosa.**

Hay más diferencias entre los derechos reales y los personales. En los personales, la creación es particular (vale decir, admiten la génesis por contrato), en los reales no, sólo por ley, no pueden crearse por la voluntad de los particulares, los crea el Estado mediante el Poder Legislativo. En los personales el número es ilimitado, pueden crearse todos los que se deseen, mientras que en los reales el número es limitado, existe el famoso “numerus clausus”, razón por la cual la enumeración es taxativa: los derechos reales son sólo los que están enunciados en la ley, concretamente, en el código de Vélez en el artículo 2503, y en el C.C.C.N (Código civil y comercial de la nación unificado; vigente desde el 1 de agosto de 2015) el 1887. A este respecto es importante destacar que en la primera edición de cuerpo normativo del jurista cordobés, el número de derechos reales era 7.

Recién en el año 2001 una reforma legislativa – la ley 25.509, publicada en el Boletín Oficial el 17 de diciembre de 2001 – suprimió el artículo que prohibía el derecho de real de superficie (explicaremos esto más adelante) se amplió a 8.

En la última reforma aludida, la de 2015 – tratada en 2014 y cuyo proyecto se presentó en 2012, el número se amplió a 14. ¿Hubo grandes cambios en nuestra materia, dado que el número aumentó de 8 a 14? No, sinceramente, no. Lo que se hizo fue “blanquear” (con perdón de lo prosaico o vulgar del término) algunos derechos considerados reales que estaban “fuera” del código: propiedad horizontal, pre-horizontalidad, nuevas formas de propiedad (llamadas en el cuerpo normativo presente “conjuntos inmobiliarios”), el tiempo compartido (acaso el más controvertido de todos, en cuanto a su naturaleza, era un contrato y lo sigue siendo, está en el capítulo de Contratos del citado C.C.C.N), los cementerios privados (tautología del codificador, dado que forman parte de los conjuntos inmobiliarios), y el derecho real de superficie, ahora a secas, como era el que prohibió Vélez Sarsfield, de origen romano, lo veremos en su momento.

---

**Entonces, como decíamos, no se creó ningún derecho real nuevo, sólo se agregaron al código (al “numerus clausus”) algunos que habían sido regulados por leyes especiales extra código civil: por ejemplo la propiedad horizontal – que Vélez Sarsfield no la quería y se opuso sistemáticamente- mediante la ley 13.512 de 1948, la pre-**

horizontalidad por la ley 19.724, los mentados conjuntos inmobiliarios y el derecho real de superficie. En el código velezano estaban regulados en el libro 3° título cuarto, ahora en el libro cuarto.

Para poder seguir aprendiendo sobre el concepto de derechos reales, consulte:  
Conceptos Jurídicos [página web]. (sf) Derecho real. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

## Elementos del derecho real

Los elementos del derecho real son dos: **el sujeto** y el **objeto**. Puede agregarse un tercero, que sería el **patrimonio** (ya se estudió en Civil I).

### El sujeto

El sujeto es la persona, que puede ser física o jurídica, valiendo destacar en este sentido que la recopilación actual clasifica las personas en físicas y jurídicas, dejando de lado la acepción de personas de "existencia visible" y de "existencia ideal" que mencionaba Vélez Sarsfield, que adhería a la Teoría de la Ficción y seguía a Savigny. Ahora se habla solamente de personas físicas y jurídicas. La Teoría de la Ficción es aquella que sostiene que el derecho para funcionar correctamente se vale de ficciones...por ejemplo, que el suelo de las embajadas es territorio del otro país, o las personas jurídicas(se sabe que las manejan seres humanos de carne y hueso).

## El objeto —

Continuando con el tema, el objeto es la cosa, entendiéndose por cosa el bien material. Esto ya se vio en la materia Civil I, pero recordemos que hay cosas fungibles y no fungibles, consumibles y no consumibles, muebles e inmuebles, dentro y fuera del comercio, principales y accesorias y divisibles e indivisibles.

En la tan mentada reforma del 1968, la ley 17.711, se agregó la energía a la categoría de cosa (por cuestiones prácticas, para que sea más fácil resolver los problemas), luego se agregó la televisión por cable y el gas, también.

**En cuanto a los “caracteres” del derecho real, la doctrina coincide en que son los siguientes:**

**“erga omnes”( oponibles frente a todos); - de contenido patrimonial; - “ius persecuendi”( el acreedor persigue el patrimonio del deudor); - “ius preferendi”(“prior in tempore potior in iure”, primero en el tiempo, mejor en el derecho); - “números clausus”( ya se dijo, es un número cerrado, no se puede agregar nada excepto por reforma legislativa; en el art. 2503 del código de Vélez eran 7, con la reforma de 2001 pasó a 8, y con el gran cambio del C.C.C.N de 2015, 14 art. 1887).**

Hay algunos casos especiales, que al menos se han llamado así pedagógicamente, por ejemplo: el cuerpo humano(no es cosa mientras esté unido, después sí); en este aspecto es importante ver la Ley de Transplante de órganos (21.541), dado que, por ejemplo para hacer una

desintegración, allí pasan a considerarse cosas, por eso hay bancos de órganos, de cabello, de semen, etc.

Los cadáveres (hay consenso afirmativo en este aspecto, no se podría estudiar Medicina

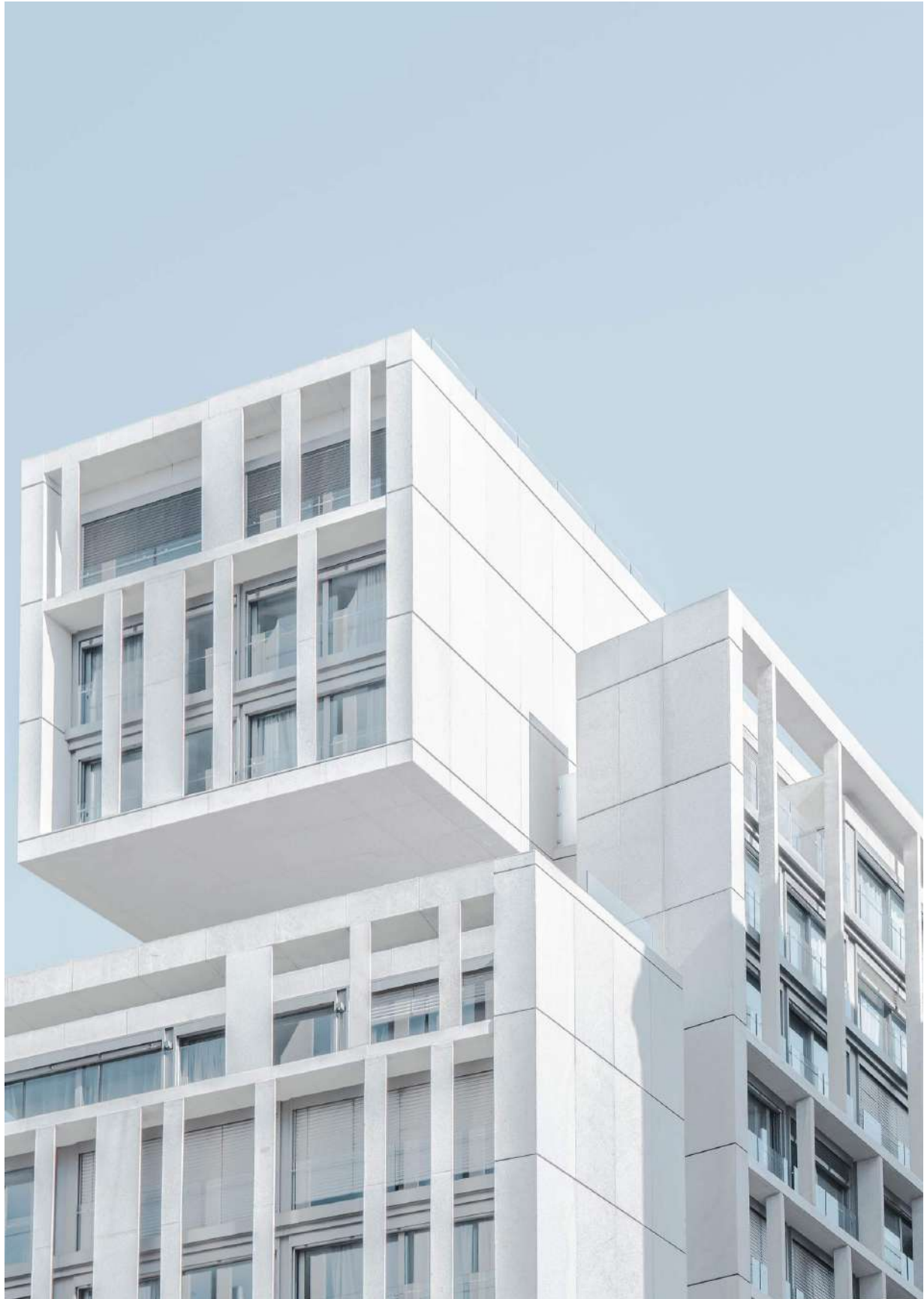
ablación, es menester cumplir con una serie de requisitos legales ( en el caso Saguir y Dib, no se le permitía a un menor de edad hacer un transplante de riñón en favor de un familiar directo, - un hermano-cuya vida corría peligro grave), el cuerpo humano, redondeamos, no es susceptible de apreciación pecuniaria mientras permanezca íntegro, pero sí luego de la

en su defecto...resulta difícil imaginarse una facultad de medicina sin cadáveres: ¿cómo hacen los alumnos y los profesores?); las “universalidades”, no pueden ser objeto de derechos reales en ninguno de los dos códigos (universalidad es un conjunto de cosas, una biblioteca, una pinacoteca, un rebaño...el derecho real es la relación de poder de una persona sobre una cosa, no sobre muchas).

---

El patrimonio es el **conjunto de bienes** de una persona, que incluye bienes y cosas.

Otro tema es la locación, se ha discutido si es un derecho real o personal. Bien, nuestra postura es que jurídicamente la discusión está cerrada, dado que la locación nunca estuvo en la enumeración taxativa del 2503 ni del 1887, y si figura en la parte de contratos, ergo, la locación es un contrato. No obstante, nadie discute que en un alquiler hay una relación directa e inmediata de la persona con la cosa, el inquilino vive en la casa, si de eso se trata. Otro ítem es la posesión, que se tratará en detalle en la unidad dos, que la ocupa totalmente. Se discute si es un hecho o un derecho, volvemos a la lista de derechos reales, no la nombra el 1887, por ende es una hecho, como veremos más adelante, un “hecho que da derechos”. También se ha discutido y mucho sobre los derechos intelectuales, que se desarrollarán en la unidad 5. No figuran en la enumeración taxativa, protegen una creación, dan lugar a los llamados derechos de autor.



También se puede mencionar a los privilegios, antes regulados por una ley, ahora incorporados al código unificado, que se refieren a los supuestos en los que hay pluralidad de acreedores, no constituyen un derecho real porque no ha sido definido así, aunque resulta comprensible que están muy próximos, establecen el orden en el que cobran los acreedores, que, como se sabe, los hay privilegiados y quirografarios.

Asimismo, se halla el caso del derecho de retención, tampoco descripto como derecho real, por ende no lo es, configura el supuesto del acreedor que retiene la cosa del deudor hasta que le abone lo que le debe, por ejemplo, llevo mi computadora a reparar, no pago, el técnico se la queda hasta que cancele la deuda.

Por último, un tema fundamental, que se verá al final del programa, es la registración de los derechos reales: ya se dijo que éstos son “erga omnes” (oponibles frente a toda la sociedad), para ello existen los registros (de la Propiedad Inmueble, del automotor, etc), y la Dirección Nacional de Catastro. Todo esto se explicará en detalle en la última unidad).

---

**Bien, continuando con el tema de los derechos reales y personales, el mismo ha sido objeto de disquisiciones a nivel doctrinal, razón por la cual se constituyó en una de las tantas cuestiones disputadas, que generó varias teorías, entre las cuales podemos enunciar como los principales:**

---

### **Teoría de la obligación pasivamente universal —**

Elaborada por el jurista francés Planiol, sostiene que existe un deber de la sociedad de respetar los derechos reales(éstos existen); fue criticada por Freitas y adhirió a ella Allende, por citar sólo dos grandes

juristas; es importante destacar que Freitas recibió un gran influjo de Immanuel Kant, quien, en 1717, en su libro "Principios metafísicos del Derecho", afirmó que es impensable una relación jurídica entre una persona y una cosa (verbigracia, las relaciones jurídicas son entre personas).

### **Teoría de Demogue**

Sostiene que el ejercicio de los derechos reales es más útil y práctico que el de los personales, son más cómodos los primeros. René Demogue critica las clasificaciones de los derechos basadas en su naturaleza intrínseca –absolutos y relativos, personales y reales), y señala que, justamente, lo importante de los derechos es que su ejercicio sea más o menos cómodos, en este sentido los que estamos estudiando son más cómodos, dado que sólo requieren de la abstención del resto de la gente.

### **Teoría De la Institución**

Representada por Hariou y Renard, dice que los derechos reales son de orden público...vale decir que hay derechos impuestos, y es "la institución" la que controla el destino natural de los bienes. O sea que la protección de los derechos subjetivos depende en gran parte de su contenido institucional; los derechos reales y de familia tienen un gran protector en la institución, más que los personales, razón por la cual son fuertes, los primeros, y los segundos son débiles.

### **Teoría de Ginossard**

Hace hincapié en el contenido patrimonial de los derechos, habla del sistema de los derechos patrimoniales. Dice que el activo del patrimonio está dado por la propiedad de los bienes, clasificándose éstos en corporales o incorporales, y los segundos, pueden ser derechos relativos o derechos intelectuales.



No puede omitirse al jurista Demolombe, que justamente fue tomado por nuestro codificador, que en la nota al libro 4°, libro 3°, decía: "Derecho real es el que crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos: la persona que es el sujeto activo del derecho, y la cosa, que es el objeto". Por ende, para comparar los derechos reales con los personales, hay que tener en cuenta todos los caracteres.

## Luego tenemos el Monismo y el Dualismo.

### LA TEORÍA UNITARIA REALISTA

### LA TEORÍA DUALISTA

Sostiene que sólo existen los derechos reales ( en la práctica), porque los derechos personales persiguen, en realidad, el patrimonio de las personas(cosas).No hay grandes diferencias porque en ambos existe una obligación, se trata de la teoría clásica, es la de Planiol.

### LA TEORÍA UNITARIA REALISTA

### LA TEORÍA DUALISTA

Sostiene que sí hay diferencias, dado que en los personales hay legitimación activa contra una persona, que es el deudor, en los reales estamos frente a una cosa. Esta doctrina la ha desarrollado – y continuado- el jurista argentino Edmundo Gatti, quien sostiene que el poder jurídico es un señorío de la voluntad que recae, indistintamente, sobre personas o cosas.

**Bien, a esta altura entendemos que es apropiado citar la definición de Derechos Reales de Allende:**

---

“El **derecho real** es un **derecho absoluto, de contenido patrimonial**, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona(sujeto activo), y una cosa (objeto), una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius perseguendi y al ius preferendi”.

# Clasificación de los derechos reales

---

---

Es aceptada casi unánimemente la clasificación tripartita, razón por la cual hay **derechos reales sobre cosa propia, sobre cosa ajena y de garantía.**

Derechos reales sobre cosa propia

Son el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios y los cementerios privados.

Derechos reales sobre cosa

Son el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, la superficie,

ajena

y para algunos autores la anticresis, nosotros no compartimos este criterio.

Derechos reales de garantía

Son la hipoteca, la prenda y la anticresis.

---

# Derechos reales permitidos y prohibidos

---

---

Es importante destacar en este momento que ha habido **derechos reales prohibidos** (por el codificador Vélez Sarsfield) y **otros creados por leyes especiales**.

En el código flamante del ilustre jurista había derechos reales expresamente no permitidos

---

## Superficie —

El derecho del superficiario de realizar tareas de forestación y silvicultura y construcciones en la fundo de otro, viene de la antigua Roma.

## Enfiteusis —

La cesión perpetua o por largo tiempo del dominio práctico de una finca por un plazo muy extenso o a perpetuidad, contra el pago de un canon anual al dueño.

## **Censo** —

Antiguo derecho real por el que el cual el propietario del inmueble le debe abonar una renta periódica – en dinero o en especies- al titular del censo.

## **Vinculación** —

Se daba cuando determinados bienes permanecían dentro de una familia en forma eterna, y pasaban de una generación a otra, con distintas formas, por ejemplo, Mayorazgos y Capellanías).

También estuvo prohibido el derecho de Propiedad Horizontal (ya lo mencionamos) y nos ocuparemos de detalle de este tema en la unidad 6. Fue incorporado a nuestro ordenamiento jurídico en 1948 con la ley 13.512, por lo que no se lo consideraba formalmente un derecho real, dado que no estaba en la enunciación del artículo 2503. Luego vino la ley 19.724 de Pre horizontalidad, en 1972, siendo importante destacar que ambas están en el C.C.C.N. como derechos reales actualmente, en el artículo 1887.

---

**Otros casos de derechos reales creados por leyes especiales son: - la Hipoteca Bancaria (leyes 22.232, 24.143 y 24.855); la preanotación hipotecaria (leyes 12. 962 y 15. 283); también la Hipoteca Aeronáutica (Código Aeronáutico, ley 17. 285), y la Hipoteca Naval, 8 ley de navegación (20.094).**

También hay derechos reales en relación con el Derecho Comercial, aquí estamos frente al caso de la Prenda con registro (llamada sin desplazamiento, no se entrega la cosa, no hay “traditio”, sólo se inscribe en un registro...lo estudiaremos en detalle en la parte de Registración.



Asimismo existen los “warrants” (se trata de prenda sobre mercadería agrícola) y los debentures (son títulos valores emitidos por Sociedades Anónimas y sociedades en comandita por acciones). En el primer caso el “warrant” crea el derecho real de garantía, y el documento lo extiende el propietario del depósito, que también emite un certificado de depósito.

Los animales no son sujetos de derecho, jurídicamente se llaman semovientes y son considerados cosas, aunque en un reciente fallo de nuestro Poder Judicial – el conocido caso de la orangutana Sandra- fue considerado el simio – motivo del pleito- persona no humana, en una decisión muy celebrada por las personas jurídicas protectoras de animales. Estos, a su vez se clasifican en domésticos, salvajes y

en los distintos sitios que existen para ello; los segundos son los que se hallan en el campo o la selva, son pasibles de la caza ( que integran la apropiación, primera forma de adquisición del dominio, junta a la pesca...se verá en la unidad 3); y los terceros son los eran salvajes y fueron apropiados por alguien que los domesticó...si recuperan la libertad vuelven legalmente a ser

domesticados. Los primeros son los conocidos "pet" , "res nullius" (cosas sin dueño)...y, ergo, objeto de Apropiación.

Para finalizar, nos parece oportuno traer a colación la nota del gran jurista Ortolán al Artículo 497 del cuerpo normativo velezano, que decía:

---

"Derecho personal es aquél en el cual una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquél en que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo de derecho...un derecho personal es aquél que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, a suministrar, a hacer o no hacer alguna cosa. Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor".

**Por último, los caracteres del derecho real son:**

---

**Se trata de un derecho absoluto; - es de orden público; - es "erga omnes" (oponible frente a todos);- númerus clausus (sólo existen los derechos reales que dice la ley- en nuestro caso el código- no pudiendo crearse ninguno por contrato ni por otras leyes...esto último es lo que explicamos un poco más arriba). Podría agregarse que dan lugar al *ius persecuendi* y al *ius preferendi*.**





## Cierre de la unidad

---



¿Qué diferencias encuentra entre derechos personales y reales?

---

**Primero, la publicidad, los derechos personales no requieren de publicidad, ya que en ellos el contrato es ley para las partes y no oponible erga omnes. En cambio, en los derechos reales se requiere de publicidad, con la inscripción, para que sea oponible frente a todos. La segunda diferencia es el objeto, que en los derechos**

reales es la cosa (objeto material susceptible de valoración económica), en cambio en los derechos personales, el objeto es la prestación, aquello que el deudor debe dar, hacer o no hacer para satisfacer las necesidades del acreedor. Por último, se diferencian en su creación, la cual para los derechos personales es sin limitación, ya que las partes deciden el contexto de sus obligaciones, en cambio en los derechos reales la creación es con limitación, ya que el art 2277 nos nombra taxativamente cada uno de los derechos reales.

## Bibliografía

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.

# Introducción a la unidad

---



¿Qué elemento encontramos en la posesión que en la tenencia no?

## Objetivos de la unidad



Conocer la posesión de los derechos reales, su relación con la tenencia y los elementos.

## Contenidos de la unidad

1

Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos.

2

Naturaleza jurídica de la posesión.

3

Defensa de la posesión.

En esta unidad conoceremos la posesión y tenencia de los derechos reales, una ínfima diferencia, pero vital para conocer a ambos, nos

la va a dar el ánimo de dominio, es uno de los requisitos de esta materia conocer las cualidades de estas.

### Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

# Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos.

---

Uno de los temas más complejos e importantes de esta materia es, sin duda, la posesión. Concepto que ha dado lugar a cuestiones disputadas, fundamentalmente en cuanto a su naturaleza jurídica.



En el lenguaje prosaico, es muy común escuchar que alguien pregunte “¿Cuándo voy a tener la posesión?” del departamento, del automotor, etc. El que compra algo quiere saber cuándo lo va a poseer. Por supuesto que se puede tener la posesión sin haber realizado ninguna compra-venta o locación o comodato, de lo contrario no existirían los “okupas” o los casos de usurpación.

El famoso y menado código velezano decía **“se posee porque se posee”** (art. ), y “la posesión vale título” (art. 2412). La posesión es un hecho...pero se discute si es un derecho.

Bien, en primer lugar, la posesión no es un derecho real, nunca lo fue, dado que no estuvo en la lista taxativa del 2503 ni del 1887. De ello se infiere que es un hecho, aunque podría ser una figura legal regulada por otras normas, que no es el caso.

Hay posesión cuando tengo una cosa bajo mi poder, con la intención de someterla a un derecho real de propiedad.

Vale decir, tengo una cosa – existe una relación de poder de parte mía hacia ella- y me comporto como si fuera el propietario, independiente de que tenga – valga el léxico vulgar- los “papeles en regla”.



Una cosa es posesión, otra tenencia y otra “yuxtaposición local”.

TENENCIA

YUXTAPOSICIÓN LOCAL

El primer concepto ya lo definimos. En el segundo – Tenencia- hay una parte igual, y otra diferente: aquí tenemos una relación directa e inmediata de la persona con la cosa...pero no se comporta como si fuera el dueño, reconoce la propiedad (el dominio) en otra persona. Ejemplo típico: la locación o el comodato; tanto el inquilino como el comodatario viven en la casa, parece que fueran los dueños, pero han firmado un contrato, en el que consta que el titular dominial es otro.

## TENENCIA

## YUXTAPOSICIÓN LOCAL

La "yuxtaposición local" es otro caso: hay una ausencia absoluta de la voluntad, por ejemplo, me quedo dormido y tomo en el colectivo y agarro el celular de otra persona, pero no tengo ninguna intención de apropiármelo, es más, en cuanto me despierto lo suelto y lo devuelvo, pregunto de quién es, no me lo quiero quedar. Hubo contacto físico con la cosa, pero ninguna intención de apropiación.

Bien, uno de los motivos por los que se discute – o se discutió tanto- su naturaleza jurídica, es que tiene efectos jurídicos este instituto, la posesión. Permite nuestro ordenamiento jurídico defenderla – hay acciones específicas para ello, lo veremos un poco más adelante- y la posibilidad de realizar actos posesorios, tema muy importante por las consecuencias que trae.

---

¿Qué son los actos posesorios? Cualquier tipo de acción humana que "parezca" que quién la hace es el dueño del lugar o alguien con derecho a hacerlo...alguien autorizado (el cuidador, por ejemplo).






El CCCN enumera los actos posesorios en el artículo 2384: cultivo, reparación, ocupar. O sea que alguien que se encuentra en una finca y arregla el portón, poda un árbol, coloca un farol, etc...está realizando actos posesorios. Luego veremos la importancia de esto cuando hablemos de “interversión” del título y de usucapión (prescripción adquisitiva).

---

¿Cuáles son los efectos jurídicos de esto? Muchos, e importantes: la protección legal, el requisito para petitionar el dominio, la presunción de propiedad, la intervención recién aludida del título, la también antes mencionada usucapión.

 **¿Cómo se adquiere la posesión? Por tradición, por aprehensión, por sucesión.**

Otro tema importante son los caracteres de la posesión; estos son: la corporalidad, la exclusividad, la principalidad, la integridad. ¿A qué se llama coposesión? A la concurrencia de dos o más posesiones sobre parte indivisa. En el Derecho Romano había “cuasi posesión”...era para los bienes inmateriales; no así para Vélez, que opinaba que, inclusive, en los derechos reales sobre cosa ajena hay posesión (aquí puede sostenerse que hay tenencia). Retomando lo que habíamos dicho antes... acerca de porqué se discutió tanto si la

posesión es un hecho o un derecho, los que están por esta última postura – que son minoría- tienen sus argumentos: uno de ellos es la existencia de acciones judiciales para defender la posesión (que ya mencionamos, y desarrollaremos luego), y las presunciones: el código civil (ahora código y civil y comercial de la Nación, vigente desde el 1 de agosto de 2015...y el de Vélez también) establece una cantidad de presunciones legales acerca de la posesión.

---

¿Cuáles son estas presunciones? – legitimidad; - buena fe; -causa inmutable; - propiedad de cosa mueble; - actos posesorios; -actos posesorios; - el más antiguo; - posesión de accesorios.

Todo esto presume la ley sobre el poseedor: que la posesión es legítima; que el que está poseyendo es el primer poseedor o el más antiguo; y en las cosas muebles, directamente, la propiedad. Obviamente son presunciones “iuris tantum” – admiten prueba en contrario- pero son muchas, según nuestro criterio, para una situación o figura fáctica. Lo más importante para nosotros son los actos posesorios, por las consecuencias que apareja, que ya enunciamos y luego desarrollaremos.

---

**Volviendo sobre algo dicho al principio de este acápite, la tenencia es diferenciada en la doctrina respecto de otras figuras parecidas, como la dependencia, el hospedaje, y la hospitalidad.**

## La dependencia —

Se da en el ámbito laboral, un trabajador esté en contacto directo con una máquina, es el único que la usa, nadie la toca sólo él...pero no es el dueño y lo sabe, ni pretende serlo.

## El hospedaje —

Se desarrolla en los hoteles o pensiones, alguien puede vivir o alojarse en un inmueble de esos durante mucho tiempo ( se hospeda en...) pero no pretender el dominio ni por asomo: usa el mobiliario, se vale de todo lo que necesita, entra y sale...pero sabe que el propietario de todo es otro: él no es dueño de nada.

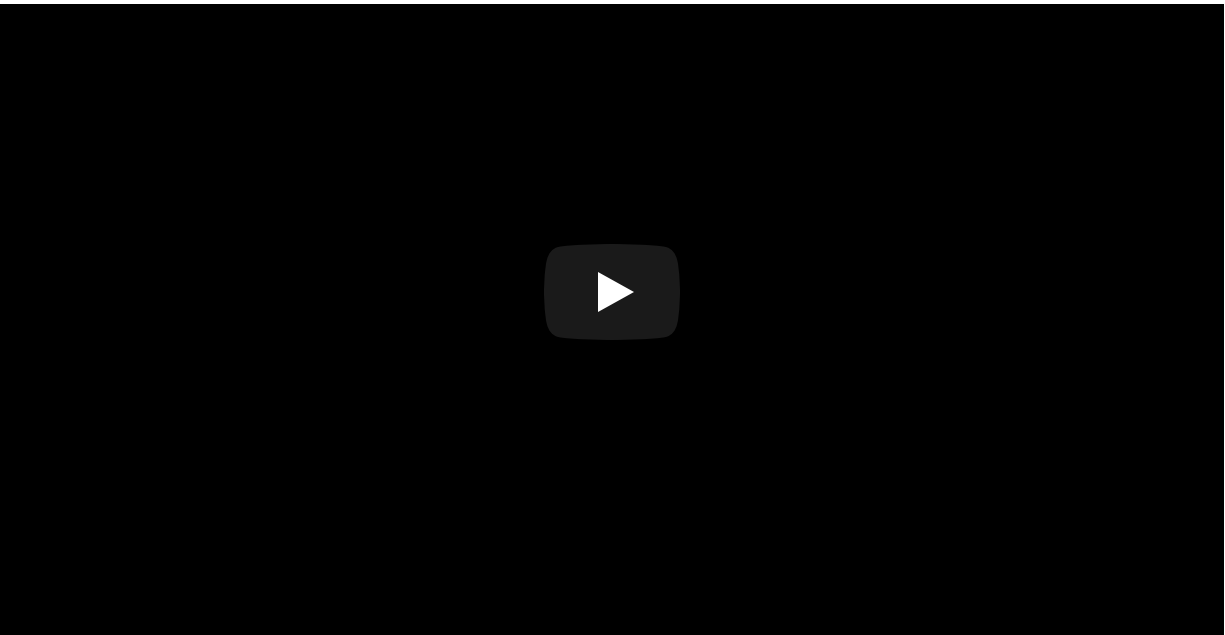
## La hospitalidad —

Tiene algo que ver con el abuso de confianza, tema que trataremos más adelante: una persona recibe a otra en su casa, la tiene viviendo como huésped...pero a nadie se le va a ocurrir pensar que es el dueño de casa. Otro asunto análogo es el del cuidador o casero...vive en la casa de otra persona, por lo general en el campo o en sectores de ciertas características de la provincia de Buenos Aires, por ejemplo, y el dueño vive en la ciudad...puede transcurrir todo con normalidad y con arreglo a derecho... o puede darse el supuesto del "abuso de confianza" del que hablaremos en la próxima unidad.

## Presunciones de la posesión y requisitos que debe cumplir la posesión para poder prescribir

Te invitamos a ver el siguiente vídeo para conocer más sobre las presunciones de la posesión y requisitos que debe cumplir la posesión para poder prescribir:





Cápsulas jurídicas (2017). Presunciones de la posesión y requisitos que debe cumplir la posesión para poder prescribir .

Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=l2rqiF9l4JQ>.

# Naturaleza jurídica de la posesión

---

## Clasificación de la Posesión

Es un tema muy importante. La doctrina unánimemente aceptada, al menos en lo pedagógico, siguiendo los estándares legales, la clasifica en legítima e ilegítima. A su vez, la segunda se divide en “de buena fe” y “de mala fe”, y ésta última se subclasifica en “viciosa” o “no viciosa o simple”.

Bien, **posesión legítima** hay cuando el poseedor tiene título suficiente y modo suficiente (el tercero de buena fe lo agregó el artículo 1051 del código veleniano, y luego quedó en esta categoría también el portador de boleto de compra venta, a partir del fallo “Todos contra Todos”, cuya lectura recomendamos especialmente.

La **posesión ilegítima** tiene lugar cuando el que posee no tiene título, tiene un título nulo o el modo es insuficiente.

Adelantamos que “título y modo” son temas fundamentales en esta materia y los vamos a reiterar con mucha frecuencia; empecemos definiéndolos brevemente: título es el instrumento por el que se cristaliza una transmisión de derechos reales (el contrato), el modo es la tradición (la “traditio” de los romanos)... nuestro sistema exige ambos: la firma del contrato y la entrega de la cosa. Ejemplo, en el acto de la escritura de compra-venta el vendedor le entrega la llave de la casa al comprador, que ya queda habilitado para tomar posesión.

**Aquí es importante aclarar que el Derecho distingue entre “título suficiente”, “justo título” y “título putativo”.**

### **Título suficiente**

Es el que se hizo cumpliendo todas las formalidades y no tiene nada que pueda ser observado.

### **Justo título**

Es el que tiene la apariencia de legitimidad pero, por ejemplo, adolece de algún defecto o vicio (por ejemplo, fue otorgada por una persona incapaz sin intervención de su curador, o fue suscripto por un apoderado que no estaba autorizado en la escritura del poder a vender en nombre de su poderdante).

## Título putativo

Es el que tiene graves irregularidades o defectos... se refiere a otra cosa, pero el poseedor actúa de buena fe: estaríamos frente a un error de hecho, de derecho, que ya se sabe que es subsanable. Pero como se dice vulgarmente "algo es algo... peor es nada", en un juicio podrá presentarlo, pues.

Continuando, la **posesión ilegítima** será de **buena fe** cuando pueda exhibirse justo título o título putativo; con respecto al error – ya se vio en Derecho Civil I- es excusable el error de hecho, no el de derecho.

La posesión ilegítima de **mala fe** se clasifica en viciosa o no viciosa o simple, repetimos. La segunda es llamada "simple"...porque sencillamente el comprador tuvo dudas en el momento de la adquisición...pero pese a todo estampó su rúbrica.

- La primera – llamada "viciosa"- es un tema de otra cuantía, aquí estamos en presencia de ilícitos, de delitos. Puede recaer sobre muebles o sobre inmuebles: en el primer caso el acto contrario a la ley es el hurto o robo, ambos tipificados como delitos en nuestro Código Penal; en el segundo, las figuras son las de violencia, clandestinidad o abuso de confianza.

## ¿Qué significan estas tres figuras?

**VIOLENCIA**

**CLANDESTINIDAD**

**ABUSO DE CONFIANZA**

Es ingresar por la fuerza o sin autorización a propiedad ajena.

VIOLENCIA	CLANDESTINIDAD	ABUSO DE CONFIANZA
Es hacerlo subrepticamente, en el silencio y las sombras, sin que se entere nadie, por ejemplo cuando la casa está vacía...y quedarse, permanecer.		

VIOLENCIA	CLANDESTINIDAD	ABUSO DE CONFIANZA
<p>Su nombre lo indica, es abusar...el ejemplo por excelencia es el cuidador de una casa, o casero...es un tenedor supuestamente, ha reconocido expresamente la propiedad de la finca de la persona que lo contrató...pero en un momento dado comienza a realizar “actos posesorios”: paga servicios, contrata a alguien para cortar el pasto, le abona y conserva los recibos, arregla el portón, cambia las lámparas, hace mejoras que las abona él y tiene las facturas, empieza a dar ese domicilio para recibir correspondencia, etc...en ese momento pasa de ser tenedor a poseedor (se comporta como si fuera el dueño): esto implica el cambio del título o causa, aquí estamos en presencia de la Intervención del título.</p>		

Reiteramos, pasó de tenedor a poseedor... eventualmente podrá quedar en condiciones de usucapir. Es importante destacar que el propietario real – el titular dominial - debe haberse enterado de la realización de todos estos actos y no oponerse...si no se enteró, se modifica la situación, y por ende, el eventual desenlace.

Volviendo a lo que habíamos mencionado más arriba, el tema de “título y modo” – que tanto repetimos los profesores de derechos reales- es el principio rector en materia de transmisión

“**Traditio brevi manu**” y el “**constituto posesorio**” en estos dos supuestos hay título sin modo; no hay tradición. Ejemplo del primero, el inquilino compra (título sin entrega) y del segundo, el propietario de una casa la



de estos derechos (sobre las cosas)...no queda perfeccionada ninguna sin el título – el instrumento – y el modo – la tradición. Se firma el contrato y se entrega la cosa.

Empero, este principio admite dos excepciones, históricas, que vienen del Derecho Romano, la

venda y luego la alquila (otra vez, se firma un contrato de compra-venta pero no hay tradición). Excepto estos dos supuestos, impera el título y el modo, repetimos, en todo traspaso de derechos reales.

## Naturaleza jurídica de la posesión

Como adelantáramos, ha sido uno de los temas más controvertidos, en esta materia, qué es la posesión fue, durante mucho tiempo, una cuestión disputada.

Por ese motivo, se han elaborado, en el campo de la doctrina, muchas teorías al respecto, de las cuales sintetizaremos las principales a continuación.

### Teoría de Savigny —

Sostiene que la posesión tiene dos elementos, el corpus, el elemento material, el contacto físico de la persona con la cosa, y el ánimus, el elemento “espiritual”, es decir la voluntad de mantenerlo y de ser el dueño.

### Teoría de Ihering —

Criticó a la teoría precedente, no escatimó palabras. Afirma que el “animus”, en la práctica, es imposible de probar, razón por la cual sólo existe el corpus, que importa comportarse- al sujeto, el ser humano- como si fuese el propietario; deja de lado el animus, lo suprime, y reconceptualiza el corpus. Es de destacar que esta polémica tiene como protagonistas a dos grandes del Derecho, ambos surgidos en la vieja Escuela Histórica (fundada por Gustavo Hugo), siendo Ihering un gran exponente de la Dogmática (jurídica) y el autor de la teoría que sostiene que el Derecho es lucha, la lucha por la justicia de la humanidad a lo largo de la

historia, pudiendo ser la misma individual ( un abogado que patrocina a su cliente), o colectiva( un sindicato, una ong que defiende a un sector de la población), y pacífica o violenta.

### Teoría de Saleilles —

Este autor sostiene que el corpus implica la apropiación de la cosa más su explotación. Es parecida a la anterior, la continúa.

### Teoría de Molitor —

Afirma que la posesión es un derecho, ni real ni personal: aquí tenemos otro tema, que trataremos a continuación y que ya enunciamos (¿la posesión es un hecho o un derecho?).

## Qué dice el Derecho positivo argentino, y la doctrina.

Ihering dice que es un derecho, Savigny que **es un hecho**.

Entre nuestros juristas, Guillermo Borda sigue a Ihering (es el autor que sostiene que la posesión es un derecho); el código civil velezano seguía a Savigny, aunque con ciertas ambigüedades: el artículo 2770 decía que se trata de un hecho, y la nota al 2351, un hecho. ¿Qué tiene más fuerza, la nota o el artículo? Sin lugar a dudas, el artículo. Entre los autores de más prestigio, Marina Mariani de Vidal y Beatriz Areán sostienen **que es un hecho**.

## ¿Y qué dice el C.C.C.N de 2015?

Bien, conforme a lo que ya se explicitara antes, continúa con la misma línea discursiva, dice que la posesión y la tenencia son relaciones de poder del sujeto con la cosa (art. 1908), agregando que hay “presunción de posesión” por parte de quien ejerce un poder de hecho (art. 1911): siempre y cuando esta situación no esté precedida de otra anterior.

**¿Qué ocurre cuando hay varias relaciones de poder sobre una cosa de la misma especie que se excluyan entre sí?** Bien, por el art. 1913 no puede darse esta situación.

La posesión puede ser de buena o mala fe, disponiendo el art. 1921 que lo más importante es la determinación de la misma, y ésta debe darse al inicio de la relación de poder. La adquisición del poder implica voluntad, capacidad, voluntad y contacto. El art. 1923 nos reza que puede cristalizarse por la tradición, o según el 1925 por envío documentado (esto es una novedad de este código).

Otro tema es la relación de poder sobre universalidad – de la que ya hablamos antes-el art. 1927 sólo hay partes individuales.

---

**¿Cómo se extinguen las relaciones de poder? Bien, el cuerpo normativo anterior; los medios son: extinción, privación al sujeto, imposibilidad física de ejercerla, pérdida de la cosa, abandono o renuncia.**

Para ampliar sobre la posesión y la tenencia, consulte:

Highton De Nolasco, E. (1988). Posesión y tenencia. LA LEY Nro. 1988, pág. 973. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

# Defensa de la posesión

---

Como se dijo antes, cuando se discute acerca de si la posesión es un hecho o un derecho, los que aseveran lo último hacen hincapié básicamente en dos cosas: las presunciones legales y la batería de acciones judiciales que hay en su favor. ¿Cómo puede ser que una situación de hecho genere tantos supuestos normativos y juicios posibles para hacer en su defensa? **¿Es un hecho o un derecho?**

No obstante, sea como fuere, nuestro ordenamiento jurídico prevee acciones legales para proteger la posesión. Antes de enunciarlas, vamos a ver un poco las bases de ese andamiaje.

Entonces, los fundamentos de la protección posesoria podemos rastrearlos en Savigny y en Ihering, nuevamente nos encontramos con estos dos colosos del Derecho. Para Savigny, el poseedor y la posesión están vinculados, ergo, la protección es para ambos. Para Ihering, la posesión constituye una exteriorización de la propiedad, por ende, lo que se busca hacer, es proteger, en realidad, al propietario. Para él (Ihering), la posesión es un derecho porque tiene protección legal. Aquí nos parece oportuno recordar que el artículo 2470 del código veleniano decía que la posesión “es un hecho que da derechos”.



Ahora sí, pasamos a las acciones posesorias, que, por favor, no deben confundirse con las acciones reales.

Hay acciones “**strictu sensu**” que son dos: la **acción de manutención de la posesión** (procede frente a la turbación, es para conservar la posesión, mantenerla); y la de **recuperación** (tiene lugar ante el despojo, es para recuperar lo que se perdió).

Por otro lado están las llamadas “**acciones policiales**” (no tienen nada que ver con la Policía Federal...se llaman así por la relación de los derechos reales con el orden público, pero son demandas que se presentan en tribunales). Estas son: - **acción de manutención de la posesión o tenencia** (van contra la turbación); - la **acción de obra nueva** (cuando alguien construye en terreno de otro); - la **acción de daño temido** (es para el que teme un daño, del vecino, por ejemplo, tiene una cosa pesada cerca de la medianera que parece que se puede caer).

 **El primer grupo transita por los carriles del trámite ordinario, el segundo por vía sumaria.**

Estos dos están regulados en el código civil. El tercero, que vamos a explicar ahora, está normado en el código procesal civil de la nación, por ello se los llama “interdictos procesales”; son los que más se utilizan en la actualidad por cuestiones de celeridad, tienen trámite sumarísimo, las demás han caído en desuso.

---

Los **interdictos** son: adquirir, retener, recobrar y obra nueva. El de adquirir es para el que compró una cosa y no se la entregan. Los interdictos caducan al año).

Como novedad, el CCCN de 2015 agregó la acción de deslinde a este grupo, cuya procedencia se da en los supuestos de una confusión muy grave de límites entre dos heredades; les resulta imposible a los vecinos demarcar la línea divisoria, se le pide al juez que lo haga, el magistrado ordenará los peritajes que estime necesarios (un agrimensor, un ingeniero agrónomo), luego de lo cual trazará el límite. Debe ulteriormente modificarse el plano e inscribirse en la Dirección Nacional de Catastro.

También existe la **acción de desalojo**, cuyo único fin es recuperar la posesión, caso típico, que el inquilino se vaya, nada más, no debe confundirse con el juicio de cobro de pesos (alquileres), que tiene como fin percibir un dinero adeudado, el proceso de desalojo termina con el lanzamiento.

También está la **acción penal de usurpación** (en el mentado caso de los “okupas” puede proceder) para quien opte por esa vía.

Finalmente, digamos que existe el **juicio petitorio**, es para el poseedor legítimo, recae sobre el derecho a poseer, su sentencia hace cosa juzgada...y el juicio posesorio, gira en torno a la posesión, incluye todas las acciones que vimos. El petitorio es para discutir un derecho real. El otro es exclusivamente posesorio.

No pueden acumularse ambos, en realidad no tiene sentido, se refieren y se pensaron para supuestos diferentes.

Para ampliar sobre defensa de la posesión, consulte:

Mariani de Vidal, M. (2018). La Defensa de la Posesión y la Tenencia en el Código Civil y Comercial de la Nación. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de: Lexargentina

[IR AL CONTENIDO](#)



## Cierre de la unidad

---

A photograph showing a pair of hands in a suit jacket drawing architectural plans with a pen. The plans are technical drawings with various lines and circles. The image has a red overlay.

¿Qué elemento encontramos en la posesión que en la tenencia no?

---

**Debido a que la tenencia es aquel poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa comportándose como el representante del titular, en ella no poseemos el elemento del animus domini (animo de dominio) ya que nos comportamos como un representante y no como el mismo titular (lo sea o no).**



## Bibliografía

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.

# Introducción a la unidad

---



## Objetivos de la unidad



Conocer el dominio, su definición legal y análisis crítico. Aprender sus caracteres, su contenido, las facultades, límites y restricciones, su clasificación. Cuáles son aquellos modos de adquirir este dominio, que significa dominio imperfecto, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión. Cuáles son los modos de extinción del dominio.

## Contenidos de la unidad

1

Dominio. Concepto. Definición legal de dominio. Análisis crítico.

2

Caracteres, análisis, contenido del dominio. Facultades. Límites y restricciones.

3

Clasificación de dominio. Modos de adquisición del dominio.

4

Extinción del dominio.

### Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

# Dominio. Concepto. Definición legal de dominio. Análisis crítico

---

Bien, empezamos otro tema. Aquí nos encontramos con el más importante de los derechos reales, tal vez el derecho real por excelencia, comúnmente llamado propiedad, aunque luego profundizaremos sobre esto.

---

Mariani de Vidal lo define como “**el más amplio señorío del que pueda disponer una persona sobre una cosa**”, y justamente, de eso se trata: la cosa está sometida a la voluntad y acción de una persona. En la terminología del CCCN, hay, sin lugar a dudas, una relación de poder de una persona sobre una cosa.

Entonces, el ser humano en cuestión tiene el *Ius Utendi*, el *Ius Fruendi* y el *Ius Abutendi*, vale decir el uso, el goce y la disposición (sobre la cosa).

## ¿Cómo se clasifica el dominio?

Básicamente hay dos clasificaciones: -**público y privado** (hay bienes del Estado y bienes de los particulares); y - **perfecto o imperfecto** (esto tiene que ver con la disposición plena o absoluta de la persona sobre la cosa, o si esa “propiedad”- ya veremos la diferencia- está limitada o cercenada; la doctrina en este último supuesto habla de dominio “desmembrado”). Esto significa que, en el primer supuesto, yo soy el

dueño de mi casa y puedo hacer lo que quiera en ella y con ella, sin molestar a los vecinos ni transgredir la ley; en el segundo, tengo alguna restricción o limitación, ya sea porque lo marca la ley, porque se firmó un contrato, o como consecuencia de alguna acción judicial.

---

Se dice que hay un **Dominio Revocable**, este supuesto se da en los casos del “Pactum de retrovedendo” del Derecho Romano: el título es revocable, por contrato el vendedor se reservó el derecho de volver a comprar.

En este sentido es importante destacar que también hay un Dominio Fiduciario: éste es el que surge de la figura del Fideicomiso, que veremos en detalle más adelante; por ahora básicamente digamos que el Fideicomiso consiste en el acto jurídico por el que una persona se desprende temporariamente de la administración de sus bienes (su patrimonio), yendo a parar las ganancias o dividendos a otra persona, designada en el contrato. Las partes son 3 o 4, lo veremos con precisión y lo compararemos con el Leasing y el Lease Back.







Con respecto al tema de "propiedad" y "dominio", que ya enunciáramos, la bibliografía mayoritaria dice que propiedad es el género, y dominio la especie...por existe la propiedad intelectual (se desarrollará en la unidad 5) que no recae sobre cosas, es un concepto más amplio; el dominio es un derecho real, explícitamente definido en el código civil, el "propietario" de un inmueble o de una cosa mueble- sobre todo registrable- se llama "titular dominial". Cuando se efectúa la compra venta de una casa, el contrato hecho por ante depositario de la fe pública es denominado "escritura traslativa de dominio": para que quede claro, el dominio sobre una cosa se traslada de una persona a otra, mediante el pago de un precio.

# Caracteres, análisis, contenido del dominio. Facultades. Límites y restricciones.

---

**En cuanto a los caracteres del dominio, éstos son: es absoluto, exclusivo y perpetuo.**

## **Absoluto** —

Porque es total, ese es el principio general, con la excepción del dominio restringido o desmembrado o imperfecto.

## **Exclusivo** —

Porque la persona es una sola, caso contrario sería Condominio, tema de la unidad siguiente.

## **Perpetuo** —



Porque en principio puede ser para toda la vida, aunque ningún impedimento existe para la enajenación. Justamente, forma parte de ese “amplio señorío” quedarse con la cosa y hacer que esta pase de generación en generación, o venderla, en el momento en el que lo necesite o le convenga al dueño.



Otro tópico importante es la extensión del dominio: bien, este derecho real se extiende al suelo, subsuelo y al aire. El derecho sobre el suelo incluye la percepción de los frutos- lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Con respecto al subsuelo, es el aspecto más limitado: sólo la arena y los materiales de la construcción le corresponden al dueño del terreno, si hay petróleo, oro, cobre, agua o metales preciosos, le corresponden al Estado, que puede ingresar a una propiedad privada para extraerlos. Volveremos sobre esto en breve.

## Teorías

Ahora bien: otro tema son las Teorías Políticas que existen al respecto...porque cada país legislará sobre esta temática en virtud y desde la ideología... imperante en un Estado en un momento (la hora de Licurgo...). Básicamente hay tres teorías en derredor de esto, que son: **el Liberalismo, el Marxismo y la Doctrina Social de la Iglesia.**

EL LIBERALISMO	MARXISMO	DOCTRINA SOCIAL DE LA IGLESIA
<p>Doctrina que nace junto con el luminismo, también llamado Ilustración, se basa en la libertad de contratación y en la libertad de comercio...la economía se regula sola por las leyes del mercado, para esta perspectiva –conocida como “libre-cambista” la propiedad privada es fundamental e inviolable...cada uno hace con su dominio lo que quiere; si alguien desea tener muchas hectáreas en el campo sin cultivar ni realizar tarea alguna, todo vacío adentro de un alambrado...mientras pague sus impuestos, no hay ningún problema. Nuestra constitución siguió básicamente esta ideología, el art. 17 protege la propiedad privada.</p>		

EL LIBERALISMO	MARXISMO	DOCTRINA SOCIAL DE LA IGLESIA
<p>La reacción al Capitalismo en tiempos de la “cuestión social” estuvo dada por el Socialismo, primero, y por el Marxismo, luego. La segunda se conoce como “socialismo científico”, es la doctrina de Marx y Engels, cuyo difundido slogan de “expropiar a los expropiadores” ha hecho eco en todo el mundo; un error bastante repetido es que la teoría marxista propone la abolición de la propiedad privada; esto no es así, aunque luego en la práctica se hizo, lo que pide es terminar con la forma de propiedad burguesa, dando inicio al camino de la socialización de la propiedad; lo que si quieren (Marx y Enguels ) es quitarle los medios de producción a los capitalistas, para dárselos al Estado que representa a los obreros, originando así la “dictadura del proletariado”.</p>		

--	--	--

La "tercera posición" o "vía de en medio" está dada por la Doctrina Social de la Iglesia: esta comienza o tiene su inicio formal con la encíclica "Rerum Novarum", del Papa León XIII, en 1881. Le continúa la "Quadragesimo anno" de Pío XI, en 1931, a los cuarenta años de la anterior; entre otras se destaca "Populorum progressio", de Paulo VI en 1967, y "Centecimus annus", de Juan Pablo II en 1991, a los cien años de la primera. Todos estos documentos tienen en común la crítica a los dos sistemas, el capitalismo y el comunismo, discrepan con el Liberalismo que permite la desocupación o desempleo en nombre de la libertad y generó el problema de la vivienda, que no existía en el orden feudal. Pero lo que más le molesta al magisterio papal, sin dudas, es la lucha de clases, la Iglesia se diferencia también del Marxismo, y propone la colaboración de clases en un contexto corporativo. Es reconocida la influencia de esta corriente en la doctrina justicialista, y por ende, en el Peronismo Histórico en nuestro país.

Con respecto a las restricciones al dominio, se acepta bibliográficamente que la siguiente clasificación tripartita: - **en interés público** ( por ejemplo, estacionar, edificar...trataremos esto en la parte de servidumbres administrativas, en el capítulo de Derechos reales sobre cosa ajena); - en **interés privado** ( el camino de sirga...que nos sorprendió que continúe vigente el CCCN de 2015...lo explicaremos más adelante, la prohibición de no enajenar por diez años en las donaciones, etc); y - **entre vecinos** ( lo desarrollaremos en el sector de Propiedad Horizontal, básicamente).

Además hay casos puntuales, a saber: los árboles tienen que estar a tres metros de distancia, los arbustos a uno; las luces y vistas dependen de si estamos en una medianera o no: luces se le llama a un orificio que permite el ingreso de la luz natural a una habitación; vistas se le llama a las ventanas, es una apertura más grande que permite ver lo que hay del otro lado...por eso en materia de medianería se permiten las primeras y no las segundas.



Sobre la trasmisión del dominio, puede consultar más información en:  
Moisset de Espanés, L. (1979) La Transmisión Del Dominio Y Otros Derechos Reales En La Reforma Del Código Civil. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

---

**Para pensar:**

**¿En qué fragmentos se refiere a las restricciones del dominio?**

---

## Restricciones al Dominio

---

Ya enunciamos este tema. El dominio es el “derecho real supremo”, pero puede estar cercenado. Por eso se habla de un dominio imperfecto, reiteramos, en el cual el titular dominial queda con la “propiedad desnuda” (Nuda propiedad), con alguna limitación de algún tipo, que a continuación explicaremos.

Ya mencionamos el **dominio fiduciario**, que surge del contrato de fideicomiso, en el cual el propietario se desprende de su patrimonio en favor de otra persona que lo administra.

También existen los **derechos reales de garantía**, como ya anticipamos en la introducción, que son aquellos en los cuales alguien toma un crédito dando como garantía su propiedad, sea un inmueble o una cosa mueble, el caso más común es el de los automotores.

De este modo, los **derechos reales de garantía son la hipoteca** ( el dueño necesita efectivo, toma un préstamo y da como garantía su casa) **la prenda** (ídem del caso anterior pero con cosas muebles, antiguamente existían los empeños, todavía se sigue haciendo con los bancos oficiales), y **la anticresis**, que, para nuestra sorpresa, el código actual la mantuvo, porque de hecho ha caído en desuso, y consiste en que el deudor coloca al acreedor en posesión de su finca hasta que se cancele la deuda, teniendo (el acreedor) la facultad de percibir los frutos para aplicarlos a intereses del crédito. Volveremos sobre este tema y lo ampliaremos en el capítulo de derechos reales de garantía (unidad 8).

Asimismo, las restricciones al dominio se dan también en el plano de los derechos reales sobre cosa ajena, ya mencionadas en el introito de marras al igual que los anteriores. Estos contemplan los supuestos en los que por ley- sólo por ley- una persona puede usar y disponer de la propiedad de otro, que es propiedad privada.

Estos son: el derecho real de usufructo, que consiste en el uso y goce de una cosa ajena por parte de otra persona, sin alterar su sustancia, por ello debe recaer sobre cosas no fungibles o no consumibles, empero, como toda norma tiene excepción, también tenemos el “cuasi-usufructo”-de origen romano- que recae sobre cosas fungibles o consumibles. El derecho de uso es el de usar la cosa de otro, sin alterar su sustancia y sin aprovechar los frutos, corresponde a cosas muebles, si se aplica a inmuebles, se llama habitación. De origen romano también están las servidumbres, instituto por el cual la ley le permite a alguien usar una propiedad ajena para algún fin específico, razón por la cual hay un fundo dominante y un fundo sirviente; las servidumbres previstas en el código civil son: la de tránsito (llamada también de paso, es para una persona que tiene un fundo tapado por otro,

adelante, que le imposibilita acceder a la ruta, en ese caso la ley autoriza la realización de un camino que le permita llegar a la vía pública); y hay tres dedicadas al agua: - la de sacar aguas (del vecino); -la de recibir aguas(ídem); - y la de construir un acueducto, de origen romano también (llamada servidumbre de acueducto); -el último es el derecho real de superficie, que, reiteramos, estaba entre los derechos reales prohibidos por Vélez Sarsfield, se legisló en 2001 con el nombre de derecho real de superficie forestal, consistiendo en permitirle, el dueño de la finca, llevar a cabo las tareas de forestación y silvicultura; el código actual optó por el derecho de superficie antiguo, originario de Roma, por el cual se firma un contrato entre el dueño del campo y el superficiario, que puede realizar tareas de forestación y silvicultura, y construcciones.

# Clasificación de dominio. Modos de adquisición del dominio.

---

## Modos de adquisición del Dominio

Uno de los temas más importantes es cómo se obtiene el dominio, vale decir cuáles son las formas de llegar a él. Estos temas se tratan en el código en el art. 1947 y siguientes.

Bien, según la ley y la doctrina los medios de acceso al dominio son:

### Apropiación —

(art. 1947): es el método natural, el más antigua, el modo de adquisición del dominio, como su nombre lo indica, consiste en apropiarse de algo que no tiene dueño, las cosas sin dueño jurídicamente se llaman "res nullius", incluye la caza y la pesca, actividades que están reguladas en cada jurisdicción, es sabido que hay algunas especies cuya caza está prohibida.

### Especificación —

(art. 1957): es la transformación por el trabajo, de una substancia en otra, por ejemplo, con una gran cantidad de yeso un escultor hace una estatua, bien, la escultura le pertenece al artista.

## Accesión —

Es el caso por el cual una cosa adhiere a otra por acción de la naturaleza, tiene dos formas, la avulsión ( ocurre cuando un pedazo de tierra, por ejemplo con plantas, se desprende de su orilla – o sea de su fundo- por acción de una tormenta o tempestad muy fuerte, y rápidamente llega a la orilla de enfrente y se pega al terreno del otro, pertenece al dueño de ese terreno); y el aluvión ( sucede cuando lentamente, muy despacio, un camalote navega de una playa a otra hasta acceder al fundo del otro propietario: es de éste). Ver el artículo 1959.

## Tradición —

Es la “traditio” de los romanos, consiste en la entrega de la cosa. Es constitutiva.

## Construcción, siembra, plantación —

(art. 1962). Es una de las novedades del código de 2015. El que realizó estos trabajos, los adquiere si los hizo en finca propia.

## Sucesión mortis causa —

Se sabe que los bienes se heredan, que luego del fallecimiento de una persona se hace el juicio sucesorio, que tiene dos instancias fundamentales: la declaratoria de herederos y la partición, o sea, la adjudicación en cabeza de cada uno. Los bienes los reciben el heredero, el heredero o legatario o beneficiario.

## Prescripción —



El concepto ya se ha visto, es la pérdida de un derecho por el transcurso del tiempo; existe la prescripción liberatoria( es la que "libera" al deudor que tenía un derecho creditorio sobre él, por ejemplo prescribió el cheque porque pasaron dos años, prescribió el pagaré a los tres), y también está la que nos interesa, la "prescripción adquisitiva" que tiene lugar cuando alguien ocupa una finca por un tiempo determinado, ahora que está vigente el tema de los "okupas" no resulta extraño, el estar poseyendo un inmueble durante un tiempo determinado (por la ley), cumplido el plazo puede formular la acción de Usucapión, que tiene dos modalidades: corta( con buena fe y justo título, diez años, y larga, sin buena fe ni justo título, 20 años). Concluido el juicio con sentencia favorable para el poseedor, el juez ordenará que se escribure el inmueble a su nombre. Es un juicio, llamado "juicio de usucapión".

Respecto de los modos de adquirir el dominio, puede consultar:

Paolinelli, J., Guevara, T., Oglietti, G. et al. (2017). Adquisición del dominio. En Lotes Sin Dueño. Capítulo 5. p. 29-36. Editorial UNRN. Universidad Nacional de Río Negro. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

# Extinción del dominio.

---

## Extinción del Dominio

Otro tema es cómo finaliza el derecho real de dominio, de una persona sobre una cosa. La doctrina coincide en clasificar la extinción en absoluta y relativa.

- **Absoluta:** tiene lugar cuando estamos en presencia de abandono, destrucción de la cosa, se coloca la cosa fuera del comercio(es la expropiación), y el caso de los animales liberados, del que ya hablamos antes, vuelven a ser “res nullius”).
- **Relativa:** ocurre en los supuestos de enajenación voluntaria, sucesión, transformación, accesión o prescripción, y transmisión judicial de la propiedad. Obviamente el dominio también se extingue con la muerte del titular dominial.

## Conjuntos Inmobiliarios

Aquí estamos frente a otro de los “nuevos derechos reales”, consagrados en el art. 1887 del CCCB, que, como ya se dijo, no reviste carácter novedoso, dado que existen hace mucho, lo único que cambió fue su

designación de derechos reales por este cuerpo normativo, ya antes la doctrina se debatía esforzadamente en definir su naturaleza jurídica.

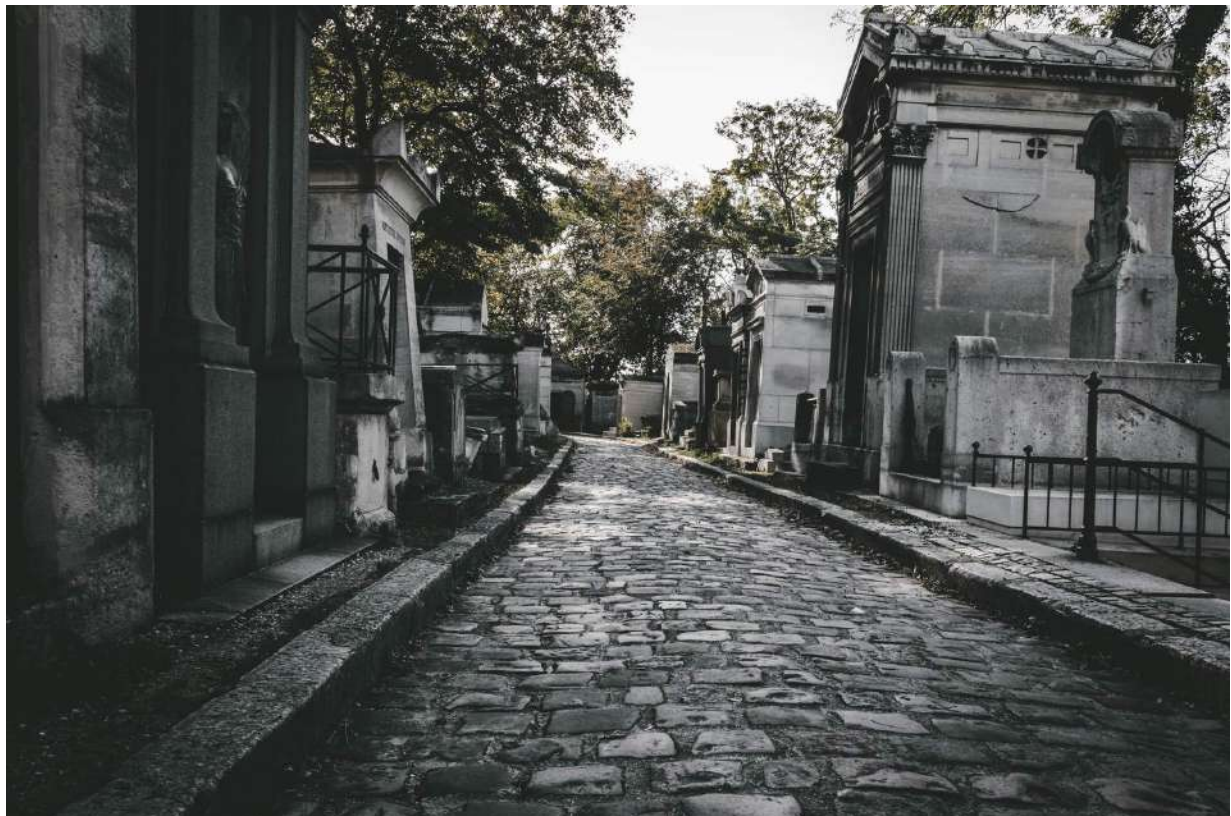
Además, hubo leyes especiales en varios casos, se decía que se regían supletoriamente por la ley 13.512 – hoy fenecida- de Propiedad Horizontal...porque, veamos, los country siempre existieron, los shopping hace mucho, otro tanto con las demás figuras, que la doctrina, antes de la entrada en vigencia del nuevo código, denominaba “nuevas formas de propiedad”.



**Country club** (clubes de campo): son grandes lotes de tierra divididos en casas, cada una de las cuales tiene su propietario. Son extensiones fragmentadas. Históricamente eran para irse de vacaciones, sustituyeron lo que es la clásica “casa de fin de semana” de una persona o familia, que todavía existe, por supuesto, pero con la variante de que es un “conjunto inmobiliario”, vale decir un lugar grande donde coexisten muchas viviendas.

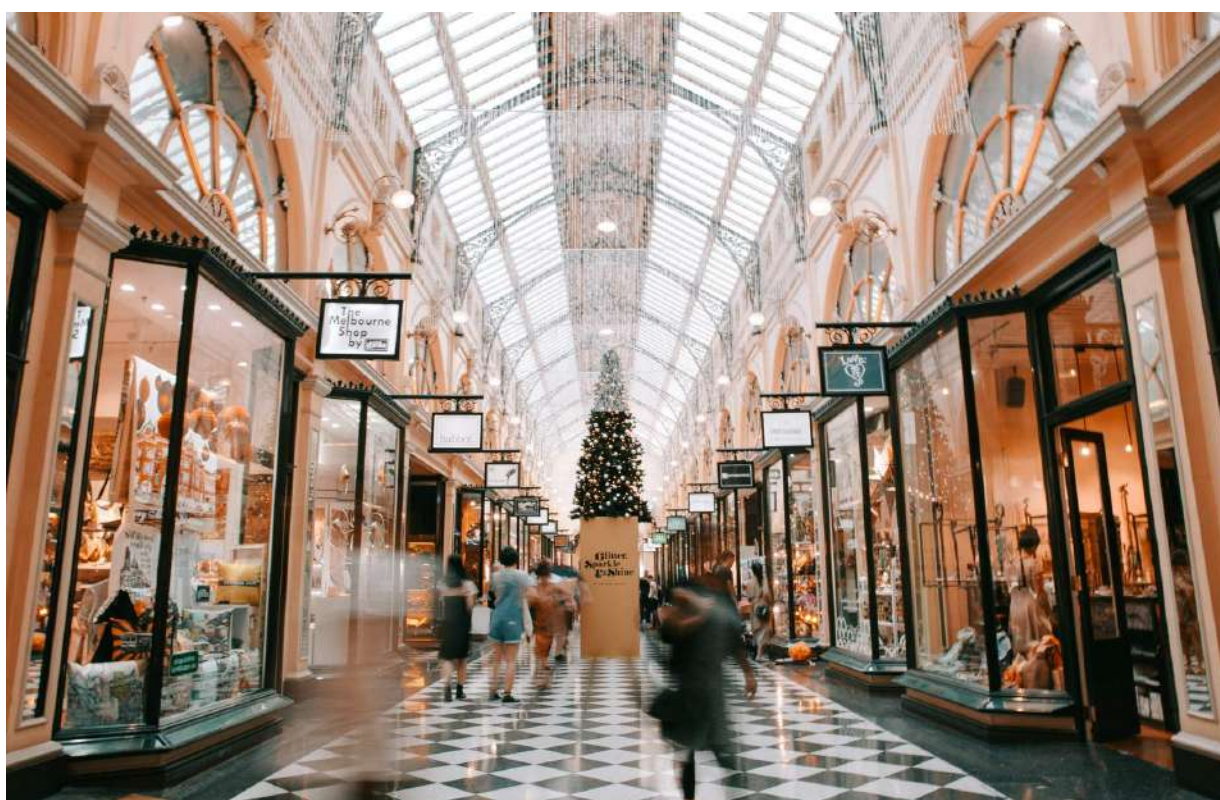
El paso del tiempo trajo algunas novedades respecto de esta figura, históricamente era para vacacionar exclusivamente (tiene pileta, cancha de tenis, mesitas con sombrilla, etc), pero actualmente se ha dado el fenómeno de que mucha gente se ha ido a vivir allí; algunos alquilaron en departamento que tenían en C.A.B.A, y se instalaron en el country. Se asemeja a la propiedad horizontal, como se advierte a simple vista, dado que hay partes comunes y privadas o exclusivas, derechos y obligaciones, etc. ¿Cómo funciona? Hay dos partes, por un lado la empresa (vendedora y organizadora), y los adjudicatarios. Se suscribe un contrato de adhesión, hay un administrador (que debe llevar un registro de todo, cobrar expensas y entender recibos), un encargado, personal de seguridad, de limpieza, un reglamento interno. Hoy por hoy es un derecho real. Forma parte de los conjuntos inmobiliarios del art. 1887. Antes tuvo leyes “sueltas”, como los decretos 8912 de 1977 y el 9404 de 1986.

**Cementerios privados:** tienen su origen en la historia de las colectividades, en las inmigraciones. Fundamentalmente debido a la necesidad de conservar sus tradiciones, su culto, aparecieron, en ese marco, el cementerio alemán, el británico, el judío, el islámico, etc. Las semejanzas con la figura anterior también se observan fácilmente, ahora está repetido en el CCCN, en un inciso figura “conjuntos inmobiliarios”, y en otro “tiempo compartido”, también reiterado.





Obviamente, hay partes privadas y públicas, los gastos se soportan entre todos, hay una oficina de administración grande que tiene que responder ante cualquier requerimiento y , por ende, tener todo bajo control; se ingresa por contrato en el que cada uno compra su bóveda o nicho, adquisición que puede hacer al contado o en cuotas. Como novedad debemos decir que los cementerios privados son inembargables, están actualmente dentro de los bienes que no se pueden gravar, empero, la única excepción es la del dueño del cementerio como acreedor: éste sí, puede embargarle el lugar que compró, si no terminó de pagar las cuotas y cayó en mora. Un autor argentino cordobés, Gabriel Ventura, sostiene que en realidad debería hablarse de un “derecho real de sepultura”, estando pendiente esta legislación, personalmente adherimos a esta opinión, el cementerio privado es todo el lugar, todo el complejo, el dominio lo adquiere cada uno sobre la sepultura que adquirió. Hay administración, repetimos, personal de seguridad, de limpieza, expensas, estacionamiento, templo, un reglamento interno.



**Shopping center:** todos los conocemos, concurrimos con cierta frecuencia. Han reemplazado (no totalmente) a las antiguas galerías...que, por cierto, no desaparecieron por completo. Son inmuebles grandes, que alquilan locales. Son onerosos. Hay que abonar un “valor llave” (para entrar) y, obviamente, pagar expensas. Las partes son el dueño y los locatarios. Hay una administración, que tiene características

distintas de la propiedad horizontal, aquí las decisiones prácticamente se comunican, no hay un “órgano deliberativo” que aprueba lo que se propone; hay personal de seguridad, de limpieza y mantenimiento y un reglamento interno.

**Multipropiedad** (“Time sharing”), fue y es (y probablemente lo siga siendo) el más discutido de todos. Al igual que los “Cementerios privados”, el “Tiempo compartido” está repetido en el listado del art. 1887. ¿Por qué ha sido objeto de tantas controversias? En primer lugar porque es un contrato, y lo sigue siendo, se halla en el capítulo III del código en la sección que lleva ese título, y pedagógicamente se lo estudia, en todas las facultades de Derecho, dentro de la asignatura Derecho Civil III (Contratos), aunque ahora también se lo hace en la nuestra. El otro tema ( que constituye una cuestión disputada), es que no hay “una relación de poder de una persona sobre una cosa” ni una “relación directa e inmediata de una persona con una cosa”, no existe el uso y goce exclusivo de alguien sobre algo, por el contrario , hay un uso y goce de un inmueble por parte de varios.



En el "time sharing" el que adhiere firma un contrato, y luego escritura un inmueble a su nombre, en cualquier lugar del país, en principio, pero no se va de vacaciones siempre al mismo lugar, va cambiando, por lo cual relación de poder sobre un inmueble no tiene... hasta podría pensarse que hay derechos reales sobre cosa ajena, pero no, no es así como veremos luego. Las partes son: la empresa organizadora y los vacacionantes (los multiptopiearios, los "veraneantes"), es para gente que viaja mucho, cada uno se va a un lugar distinto, cada vez. Por eso se discute que sea un derecho real, dado que, justamente, lo que se compra es el tiempo. Cada empresa nacional se halla adscripta a dos empresas internacionales: Interval international y Resort condominiums internatioanal.

- **Barrios privados:** esta figura es parecida a la del country, con la diferencia de que siempre, estos lugares fueron para la vivienda, para ser habitados. Surgieron por la necesidad o reclamo histórico de la gente de "seguridad" (frente al problema de la inseguridad), se trata de complejos que tiene un alambrado alrededor, varios puestos de vigilancia, cámaras de seguridad, al igual que en los anteriores, zonas privadas y comunes, una administración, expensas (altas), un dispositivo de seguridad complejo, cocheras o sitios de estacionamiento adentro, lugares de recreación o deporte, personal de mantenimiento y limpieza, un reglamento interno.
- **Parques industriales:** son complejos industriales, vale decir, grupos de industrias que se juntaron con el fin de compartir un espacio y los gastos; tienen su origen en el Derecho a un ambiente sano, consagrado en la Constitución Nacional desde la reforma de 1994, razón por la cual las fábricas que expidan por la esencia de su trabajo residuos tóxicos, mucho humo, etc, deben apartarse de la urbe más próxima: el objetivo es no contaminar. Por eso se juntan varias para que no les resulte tan caro, alquilan un predio y comparten gastos. Hay zonas exclusivas y privadas, una administración, expensas e impuestos, personal de vigilancia, de limpieza y mantenimiento, y un reglamento interno.





## Cierre de la unidad

---




¿Cómo define Mariani de Vidal al dominio?

---

**“El más amplio señorío del que pueda disponer una persona sobre una cosa”**

**Bibliografía**

- 
- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.

# Introducción a la unidad

---



¿En qué consiste la constitución del condominio?

## Objetivos de la unidad



Conocer el concepto de condominio, sus modos de adquisición y los derechos y obligaciones por las que se rige este tipo de mueble o inmueble.

## Contenidos de la unidad

1

## Condominio.

En la siguiente unidad se pretende conocer la definición de condominio, los medios de adquisición y los derechos y las obligaciones y derechos por los que se enmarca este tipo de objetos.

### Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

# Condominio

---

## Conjuntos Inmobiliarios

Aquí estamos frente a otro de los “nuevos derechos reales”, consagrados en el art. 1887 del CCCB, que, como ya se dijo, no reviste carácter novedoso, dado que existen hace mucho, lo único que cambió fue su designación de derechos reales por este cuerpo normativo, ya antes la doctrina se debatía esforzadamente en definir su naturaleza jurídica.

Además, hubo leyes especiales en varios casos, se decía que se regían supletoriamente por la ley 13.512 – hoy fenecida- de Propiedad Horizontal...porque, veamos, los country siempre existieron, los shopping hace mucho, otro tanto con las demás figuras, que la doctrina, antes de la entrada en vigencia del nuevo código, denominaba “nuevas formas de propiedad”.

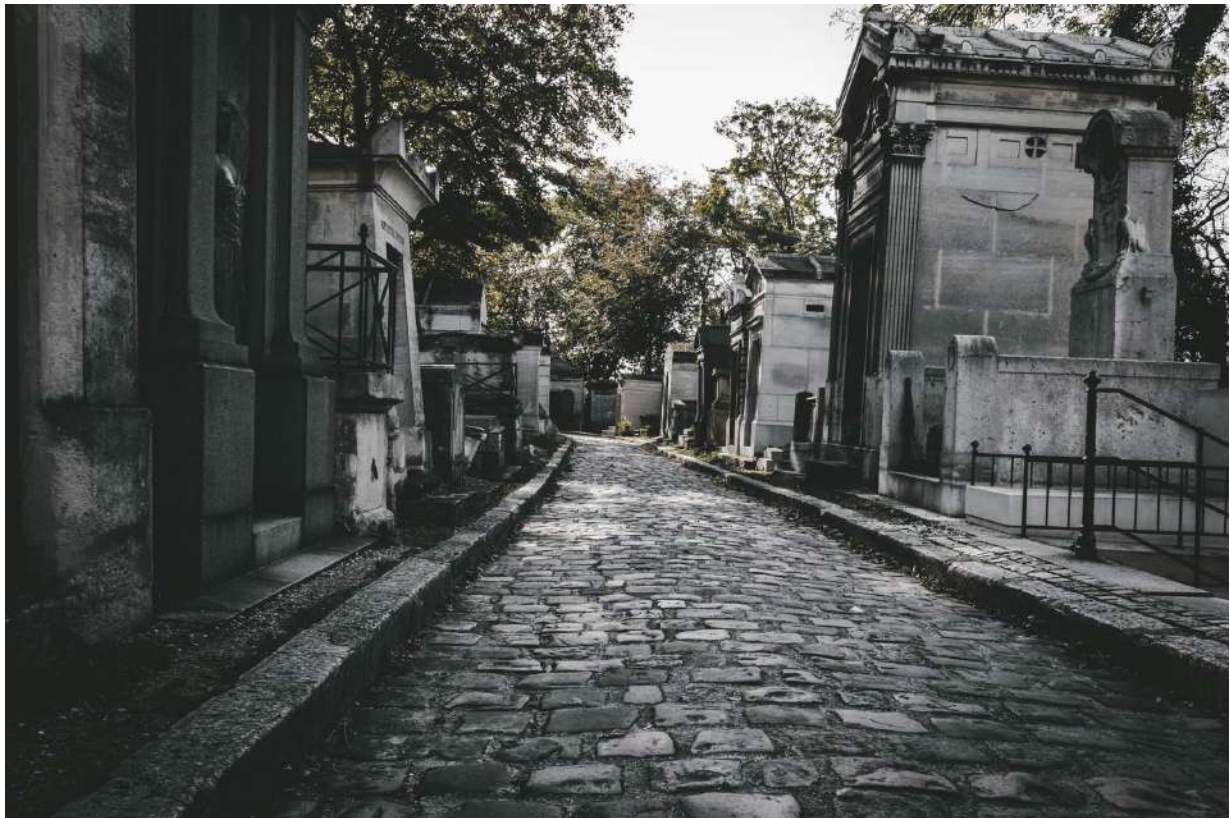


**Country club** (clubes de campo): son grandes lotes de tierra divididos en casas, cada una de las cuales tiene su propietario. Son extensiones fragmentadas. Históricamente eran para irse de vacaciones, sustituyeron lo que es la clásica “casa de fin de semana” de una persona o familia, que todavía existe, por supuesto, pero con la variante de que es un “conjunto inmobiliario”, vale decir un lugar grande donde coexisten muchas viviendas.

El paso del tiempo trajo algunas novedades respecto de esta figura, históricamente era para vacacionar exclusivamente (tiene pileta, cancha de tenis, mesitas con sombrilla, etc), pero actualmente se ha dado el fenómeno de que mucha gente se ha ido a vivir allí; algunos alquilaron en departamento que tenían en C.A.B.A, y se instalaron en el country. Se asemeja a la propiedad horizontal, como se advierte a simple vista, dado que hay partes comunes y privadas o exclusivas, derechos y obligaciones, etc. ¿Cómo funciona? Hay dos partes, por un lado la empresa (vendedora y organizadora), y los adjudicatarios. Se suscribe un contrato de adhesión, hay un administrador (que debe llevar un registro de todo, cobrar expensas y entender recibos), un encargado, personal de seguridad, de limpieza, un reglamento interno. Hoy por hoy es un derecho real. Forma parte de los conjuntos inmobiliarios del art. 1887. Antes tuvo leyes “sueltas”, como los decretos 8912 de 1977 y el 9404 de 1986.



**Cementerios privados:** tienen su origen en la historia de las colectividades, en las inmigraciones. Fundamentalmente debido a la necesidad de conservar sus tradiciones, su culto, aparecieron, en ese marco, el cementerio alemán, el británico, el judío, el islámico, etc. Las semejanzas con la figura anterior también se observan fácilmente, ahora está repetido en el CCCN, en un inciso figura “conjuntos inmobiliarios”, y en otro “tiempo compartido”, también reiterado.



Obviamente, hay partes privadas y públicas, los gastos se soportan entre todos, hay una oficina de administración grande que tiene que responder ante cualquier requerimiento y , por ende, tener todo bajo control; se ingresa por contrato en el que cada uno compra su bóveda o nicho, adquisición que puede hacer al contado o en cuotas. Como novedad debemos decir que los cementerios privados son inembargables, están actualmente dentro de los bienes que no se pueden gravar, empero, la única excepción es la del dueño del cementerio como acreedor: éste sí, puede embargarle el lugar que compró, si no terminó de pagar las cuotas y cayó en mora. Un autor argentino cordobés, Gabriel Ventura, sostiene que en realidad debería hablarse de un “derecho real de sepultura”, estando pendiente esta legislación, personalmente adherimos a



esta opinión, el cementerio privado es todo el lugar, todo el complejo, el dominio lo adquiere cada uno sobre la sepultura que adquirió. Hay administración, repetimos, personal de seguridad, de limpieza, expensas, estacionamiento, templo, un reglamento interno.



**Shopping center:** todos los conocemos, concurrimos con cierta frecuencia. Han reemplazado (no totalmente) a las antiguas galerías...que, por cierto, no desaparecieron por completo. Son inmuebles grandes, que alquilan locales. Son onerosos. Hay que abonar un “valor llave” (para entrar) y, obviamente, pagar expensas. Las partes son el dueño y los locatarios. Hay una administración, que tiene características distintas de la propiedad horizontal, aquí las decisiones prácticamente se comunican, no hay un “órgano deliberativo” que aprueba lo que se propone; hay personal de seguridad, de limpieza y mantenimiento y un reglamento interno.

**Multipropiedad** (“Time sharing”), fue y es (y probablemente lo siga siendo) el más discutido de todos. Al igual que los “Cementerios privados”, el “Tiempo compartido” está repetido en el listado del art. 1887. ¿Por qué ha sido objeto de tantas controversias? En primer lugar porque es un contrato, y lo sigue siendo, se halla

en el capítulo III del código en la sección que lleva ese título, y pedagógicamente se lo estudia, en todas las facultades de Derecho, dentro de la asignatura Derecho Civil III (Contratos), aunque ahora también se lo hace en la nuestra. El otro tema ( que constituye una cuestión disputada), es que no hay “una relación de poder de una persona sobre una cosa” ni una “relación directa e inmediata de una persona con una cosa”, no existe el uso y goce exclusivo de alguien sobre algo, por el contrario , hay un uso y goce de un inmueble por parte de varios.



En el "time sharing" el que adhiere firma un contrato, y luego escritura un inmueble a su nombre, en cualquier lugar del país, en principio, pero no se va de vacaciones siempre al mismo lugar, va cambiando, por lo cual relación de poder sobre un inmueble no tiene... hasta podría pensarse que hay derechos reales sobre cosa ajena, pero no, no es así como veremos luego. Las partes son: la empresa organizadora y los vacacionantes (los multiptopiearios, los "veraneantes"), es para gente que viaja mucho, cada uno se va a un lugar distinto, cada vez. Por eso se discute que sea un derecho real, dado que, justamente, lo que se compra es el tiempo. Cada empresa nacional se halla adscripta a dos empresas internacionales: Interval international y Resort condominiums international.

- **Barrios privados:** esta figura es parecida a la del country, con la diferencia de que siempre, estos lugares fueron para la vivienda, para ser habitados. Surgieron por la necesidad o reclamo histórico de la gente de "seguridad" (frente al problema de la inseguridad), se trata de complejos que tiene un alambrado alrededor, varios puestos de vigilancia, cámaras de seguridad, al igual que en los anteriores, zonas privadas y comunes, una administración, expensas (altas), un dispositivo de seguridad complejo, cocheras o sitios de estacionamiento adentro, lugares de recreación o deporte, personal de mantenimiento y limpieza, un reglamento interno.
- **Parques industriales:** son complejos industriales, vale decir, grupos de industrias que se juntaron con el fin de compartir un espacio y los gastos; tienen su origen en el Derecho a un ambiente sano, consagrado en la Constitución Nacional desde la reforma de 1994, razón por la cual las fábricas que expidan por la esencia de su trabajo residuos tóxicos, mucho humo, etc, deben apartarse de la urbe más próxima: el objetivo es no contaminar. Por eso se juntan varias para que no les resulte tan caro, alquilan un predio y comparten gastos. Hay zonas exclusivas y privadas, una administración, expensas e impuestos, personal de vigilancia, de limpieza y mantenimiento, y un reglamento interno.



# Cierre de la unidad


---



¿En qué consiste la constitución del condominio?

---

**“El condominio puede nacer por título y modo, por la inscripción registral constitutiva, por un acto de última voluntad, por disposición de la ley, y por prescripción.**

- 
- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
-

# Descarga del contenido

---

## ¿Quieres imprimir el contenido del módulo?

Para descargar el contenido del módulo, e imprimirlo, haz clic en el archivo que se encuentra a continuación.