

Módulo 3: Derecho real de superficie, derechos reales sobre cosa ajena y derechos reales de garantía.

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

≡ Introducción

UNIDAD 8: DERECHO DE SUPERFICIE

≡ Introducción a la unidad

≡ Concepto de Superficie

≡ Objeto sobre el que recae

≡ Facultades del superficiario y del propietario.

≡ Extinción

≡ Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria.

≡ Cierre de la unidad

- ≡ Introducción a la unidad
- ≡ Derechos reales de disfrute
- ≡ Usufructo
- ≡ Derechos y obligaciones del usufructuario
- ≡ Uso y habitación
- ≡ Servidumbre
- ≡ Fideicomiso
- ≡ Lease back
- ≡ Sepulcros
- ≡ Derechos de aguas
- ≡ Propiedad indígena
- ≡ Tiempo compartido
- ≡ Shopping center
- ≡ Cementerios privados
- ≡ Conjuntos inmobiliarios
- ≡ Parque industrial

≡ Leasing

≡ Cierre de la unidad

UNIDAD 10 : DERECHOS REALES DE GARANTÍA

≡ Introducción a la unidad

≡ Disposiciones comunes

≡ Hipoteca: concepto legal

≡ Forma del contrato constitutivo

≡ Derechos y deberes del acreedor

≡ Extinción de la hipoteca

≡ Prenda

≡ Prenda de cosas

≡ Prenda de créditos

≡ Anticresis

≡ Fideicomiso de Garantía

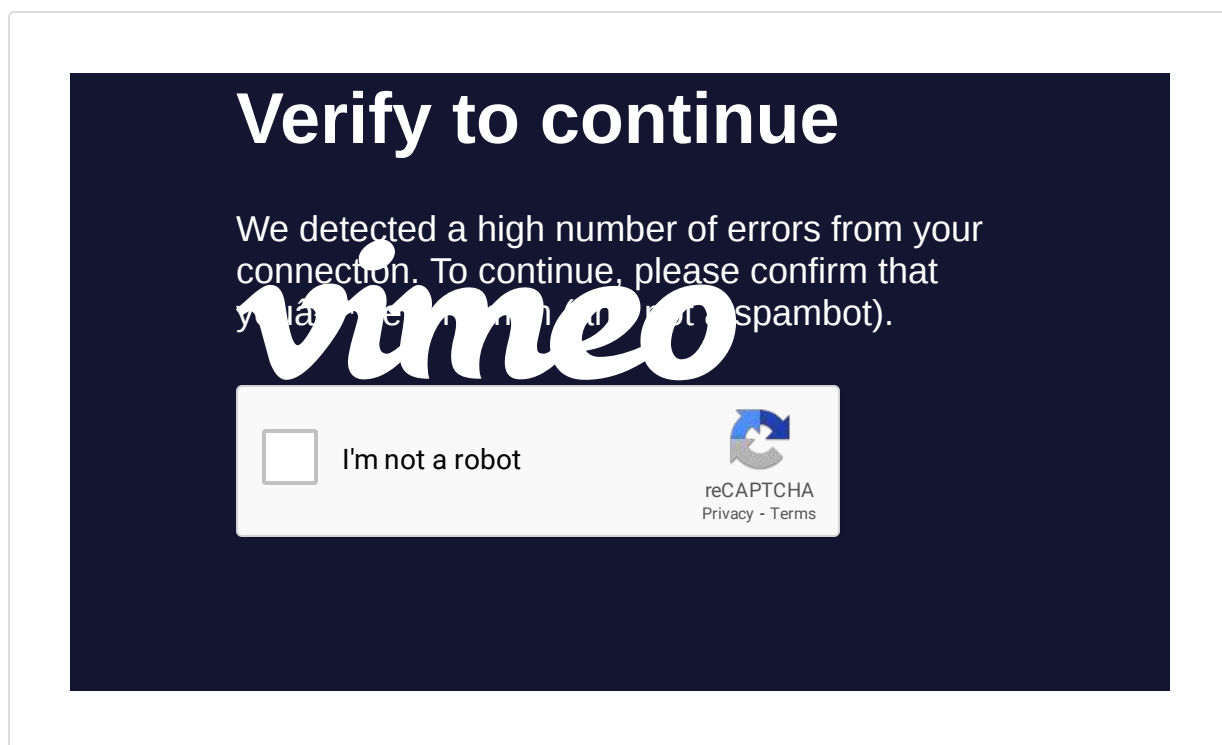
≡ Cierre de la unidad

CIERRE DEL MODULO

≡ Descarga del contenido

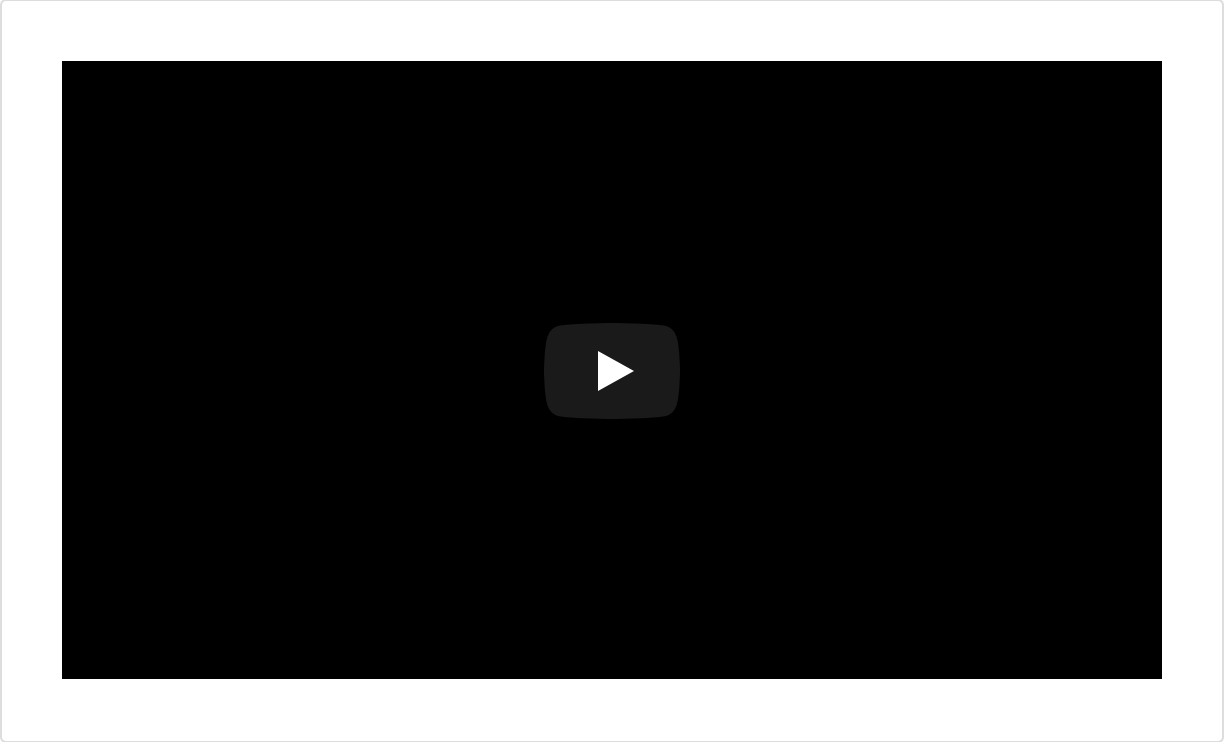
Introducción

Estamos ya ubicados dentro del tercer módulo y veremos temas que nos quedan conocer como el derecho de superficie, los derechos reales sobre cosa ajena, y los derechos reales de garantía (como la hipoteca, prenda y anticresis).



Elemento Motivador

En este módulo tendremos como elemento motivador el video de: CEDyCS FCJS, Derecho Real de Superficie en el Nuevo Código Dr. Luis Daguerre, recuperado el 7 de noviembre de 2018.



Objetivos del módulo

- Comprender el concepto de derecho real de superficie.
- Conocer el usufructo, uso y habitación.
- Identificar el concepto de hipoteca, prenda y anticresis.

Contenidos del módulo

Unidad 8- Derecho de Superficie

1. Concepto de Superficie. Naturaleza del derecho. Evolución histórica. Legitimación.
2. Objeto sobre el que recae. Emplazamiento. Adquisición. Superficie Forestal del 2001 y Superficie de 2015.
3. Facultades del superficiario y del propietario. Subsistencia y transmisión del derecho. Renuncia.
4. Extinción. Efectos. Indemnización.
5. Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria.

Unidad 9- Derechos reales sobre cosa ajena

1. Derechos reales de disfrute.
2. Usufructo.
3. Derechos y obligaciones del usufructuario.
4. Uso y habitación.
5. Sevidmbre.
6. Fideicomiso.
7. Lease Back.
8. Selpucros.
9. Derechos de agua.
10. Propiedad indígena.
11. Tiempo compartido.
12. Shopping center.
13. Cementerios privados.
14. Conjuntos inmobiliarios.

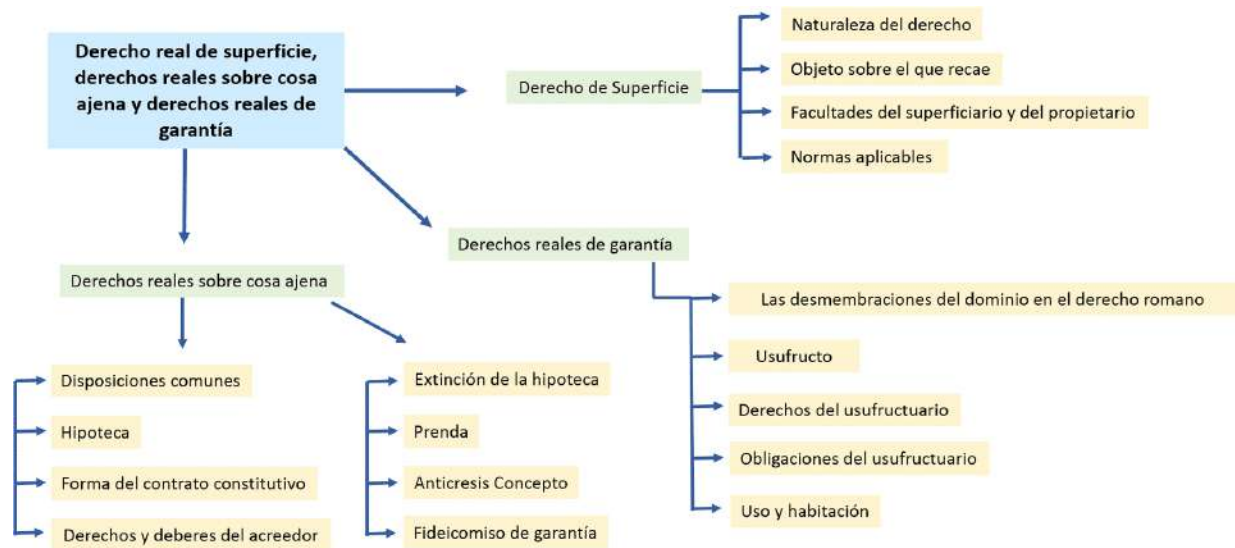
15. Parque industrial.

16. Leasing.

Unidad 10 - Derechos reales de garantía

1. Disposiciones comunes. Convencionalidad. Accesoriedad. Especialidad. Indivisibilidad.
2. Hipoteca Concepto legal. Antecedentes históricos. Requisitos de fondo y de forma. Plazo. Hipoteca de parte indivisa.
3. Forma del contrato constitutivo. Registración. Rango
4. Derechos y deberes del acreedor. Relación entre el acreedor y los terceros poseedores y los terceros adquirentes.
5. Extinción de la hipoteca. Cancelación. Pagarés hipotecarios. Breve noción del juicio de ejecución hipotecaria.
6. Prenda. Concepto y breve comparación con institutos análogos. Prenda con registro. Posesión. Oponibilidad. Prendas sucesivas.
7. Prenda de cosas. Uso y abuso. Frutos. Prenda de títulos valores.
8. Prenda de créditos. Objeto. Constitución. Crédito prendado con origen en obligaciones de prestaciones periódicas. Extinción.
9. Anticresis Concepto. Legitimación. Plazo. Derechos y deberes del acreedor. Inscripción.
10. Fideicomiso de garantía.

Mapa conceptual del módulo



Introducción a la unidad



¿Qué es el derecho real de superficie?

Objetivos de la unidad



Conocer la naturaleza del derecho real de superficie, su evolución histórica, y como fue cambiando la superficie forestal desde el 2001 al 2015.

Contenidos de la unidad

1

Concepto de Superficie. Naturaleza del derecho. Evolución histórica. Legitimación.

2

Objeto sobre el que recae. Emplazamiento. Adquisición. Superficie Forestal del 2001 y Superficie de 2015.

3

Facultades del superficiario y del propietario. Subsistencia y transmisión del derecho. Renuncia.

4

Extinción. Efectos. Indemnización.

5

Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria.

En esta unidad conoceremos lo que es el derecho real de superficie, su naturaleza jurídica, su extinción, evolución histórica, y todos aquellos aspectos que hacen de este derecho un derecho real.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Concepto de Superficie

Es un derecho real autónomo sobre temporal que otorga al titular el derecho a uso, goce y disposición jurídica sobre la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de forestarlo, selvicultura, y construcción y hace propio lo ya plantado o existente en el suelo o subsuelo.

Da lugar a dos propietarios el del suelo y el del subsuelo. En el derecho romano no existía en derecho de superficie. En la edad media el rey daba al señor feudal la tierra y este celebraba contrato con los vasallos para que exploten las tierras.

Vélez Sarsfield no lo incluye.

En el proyecto de 1998 se incluye este derecho.

La ley 25509 trata sobre superficie forestal.

El CCiv y Com incorpora el derecho como superficie.

Están legitimados para constituir el derecho el propietario del fundo, el condómino o el titular de Propiedad horizontal.

Sobre el derecho de superficie, puede obtener más información en el siguiente enlace:

Alberto Latino, J. (2017). El Derecho real de superficie para la construcción como vehículo de inversión nacional y extranjera en el derecho argentino y español. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

¿Le ayudó a comprender de qué trata el derecho de superficie?

Objeto sobre el que recae



Recae sobre todo el inmueble. Recae sobre una parte determinada del inmueble con proyección al espacio aéreo, subsuelo o sobre las construcciones ya existentes. La extensión del inmueble afectado puede ser mayor a lo forestado, plantado o sembrado. Se constituye por contrato oneroso o gratuito, por actos de última voluntad. No puede constituirse por usucapión larga, pero si la breve de diez años y justo título.

Facultades del superficiario y del propietario.

El superficiario puede: realizar construcciones, plantaciones, forestaciones. Puede hacer suyo lo forestado o plantado. Puede tener la propiedad de las plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes al momento de iniciar el DR de superficie. Puede constituir usufructo uso o habitación. Puede constituir derechos reales de garantía sobre la propiedad superficiaria pero limitados en el tiempo de duración de DR superficie. Puede afectar construcciones al régimen de PH.



Puede transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades durante el plazo del DR de superficie. La renuncia del superficiario no lo libera de sus obligaciones. El desuso o

abandono del D de superficie tampoco lo libera. El propietario puede: disponer jurídica o materialmente del bien en tanto no afecte al superficiario.

Extinción

Por renuncia expresa. Por vencimiento del plazo (no puede exceder de los 70 años cuando se trata de construcciones) o de los 50 años cuando se trata de forestar, plantar. Se extingue también por cumplimiento de la condición resolutoria, por consolidación, por no darle uso durante 10 años para la construcción y 5 para los otros casos.

Efectos de la Extinción:

Al **vencimiento del contrato el propietario hace suyo** lo construido o plantado o forestado, **libre de todos los derechos que hubiera constituido el superficiario**. El propietario debe indemnizar al superficiario (salvo pacto en contrario) por el mayor valor que adquiere el bien con lo plantado o edificado.

Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria.

Se le aplican las normas relativas al derecho real de usufructos en relación a lo que puede usar y gozar. Si la superficie se aplica sobre construcciones, plantaciones o forestaciones ya existentes se le aplican las normas del dominio revocable.

Superficie forestal de 2001 Y 2015

La extensión de su territorio y la diversidad de sus climas permiten a la Argentina poseer una importante riqueza forestal. Este patrimonio es un recurso esencial de nuestro país que contribuye al bienestar y la mejora en la calidad de vida de la población a través de beneficios tales como la regulación del clima, la biodiversidad, la protección de cuencas hídricas, la conservación del suelo, la provisión de agua y el mantenimiento de los ecosistemas. Por eso, su importancia a nivel productivo, social y ambiental es estratégica.

La superficie forestal argentina está conformada por 33,1 millones de hectáreas de monte nativo y aproximadamente 1,2 millones de hectáreas de monte implantado. Los bosques de nuestro territorio se caracterizan por su gran densidad y baja frecuencia específica (es decir, pocos ejemplares de la misma especie por hectárea), esto significa que aproximadamente un 12% de la superficie total de nuestro país está compuesta por espacios forestales con características propias (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).



Según datos del Ministerio de Agricultura Ganadería y Pesca de la Nación, existen más de 42 mil hectáreas destinadas a la producción. Esto implica que aproximadamente el 2% del Producto Bruto Interno Nacional (PBI) corresponde a la industria de base forestal. La actividad ocupa un interesante rol dentro de las economías regionales con un gran potencial a partir de la disponibilidad de recursos naturales subutilizados que permitiría incrementar el nivel productivo y la calidad de los productos forestales que provengan de extracciones autorizadas para asegurar el uso de estos recursos a perpetuidad (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Con respecto a las perspectivas, desde asociaciones de productores forestales prevén que, en base a un análisis del sector, la Argentina tiene un potencial disponible para alcanzar una superficie de 5 millones de hectáreas forestadas y que, de lograr esta expansión, el país podría triplicar sus exportaciones pasando de los 800 millones exportados en 2012 a superar los 3000 millones de dólares en un lapso aproximado de 10 años.

“Las características de la Argentina ubican a nuestro país entre las regiones del mundo con mayores ventajas naturales por el rápido crecimiento de sus plantaciones y su potencial productivo”

indica la presidenta del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (Senada), Diana Guillén (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Este Organismo, en línea con la estrategia de fomento y desarrollo de la actividad forestal que impulsa el titular del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, Carlos Casamiquela, ocupa un rol central con sus intervenciones en esta cadena con acciones destinadas a la prevención, el diagnóstico, el control y la erradicación de plagas forestales, que ha permitido que el país mantenga determinados estatus sanitarios (como el sostenimiento de los niveles poblacionales de la plaga Sirex noctilio por debajo de los umbrales de daño mediante la liberación de controladores biológicos) (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Como consecuencia de esto, las exportaciones en el sector han aumentado en los últimos años y se prevé que continuará este incremento basado en el crecimiento de la demanda en calidad y cantidad de productos y subproductos forestales, tanto en nuestro país como a nivel mundial: lo que abre un sector de trabajo con gran potencial para el agregado de valor en toda la cadena (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

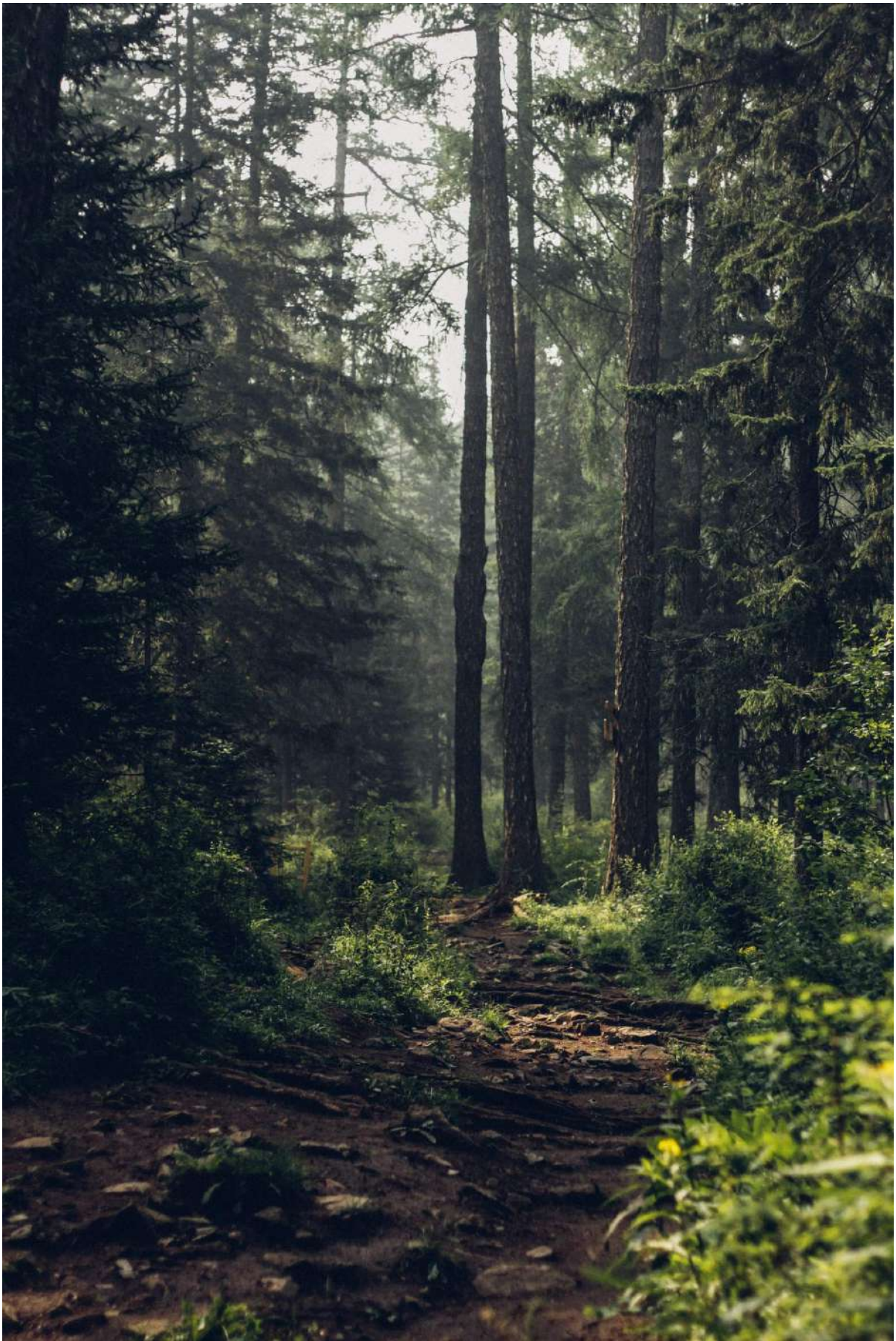
Bosques nativos y bosques implantados

Los **bosques nativos** son superficies forestales compuestas por especies propias de la Argentina. Las principales regiones que las concentran son el Parque Chaqueño, la Selva Misionera, la Selva Tucumano-Boliviana, el Bosque Andino Patagónico, el Espinal y el Monte (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Las provincias que presentan mayores extensiones forestales son Chaco, Formosa, Santiago del Estero, Salta, Misiones, Santa Fe y La Pampa.

Estos bosques nativos están compuestos por más de 90 especies entre las que se encuentran quebrachos colorados y blancos, algarrobos, lapachos, inciensos, cedros, guatambúes, jacarandás, peteribís, palos santos, alerces, ñandubays y sauces (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

La promulgación en el año 2009 de la Ley N° 26.331 de “Protección Ambiental de los Bosques Nativos” ha propiciado su ordenamiento territorial y su categorización de uso, estableciendo un mecanismo de compensación para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos a través de la integración de los componentes ecológicos, sociales (en donde es fundamental asegurar la participación de las comunidades originarias y los pequeños productores) y económicos (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).



Por otro lado, los **bosques implantados o de cultivo** están conformados casi exclusivamente por especies exóticas de rápido crecimiento. En la Argentina, se componen principalmente por las coníferas (54%), seguidas por los eucaliptos (32%) y las salicáceas (9%).

Estos bosques se concentran en la región de la Mesopotamia (Misiones, Corrientes y Entre Ríos), Delta del Río Paraná, Buenos Aires, Córdoba y Neuquén.

Para nuestro país, los bosques de cultivo constituyen un recurso estratégico dado que, con el objetivo de preservar las especies nativas, más del 90 % de la industria forestal trabaja sobre este tipo de bosques (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).



En 2012 esta industria generó unos 12 mil puestos de trabajo en todo el país y, como se dijo, representó un ingreso de más de 800 millones de dólares en exportaciones. Los principales destinos fueron el MERCOSUR, Chile y la Unión Europea, y los principales productos enviados a estos mercados fueron papel y cartón (45%), pastas (24%), madera (17%), productos editoriales (7%) y otros (7%) (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

En cuanto a la legislación sobre estos bosques, el Estado Nacional, a través de la Ley 25.080/98 de Inversiones para Bosques Cultivados, ha otorgado un impulso institucional para favorecer el crecimiento de esta actividad a través de aportes económicos no reintegrables, creando así un régimen de promoción tanto para las nuevas inversiones forestales como para la ampliación de aquellas ya existentes. A su vez, esta ley de promoción de bosques cultivados

legisla acerca de los beneficios y establece otras medidas de carácter impositivo de apoyo a las actividades foresto-industriales, en el 2008 esta norma fue modificada por la Ley N° 26.432, que prorroga su vigencia por 10 años más, lo que permite expandir a dos millones de hectáreas la superficie de bosques cultivados para el 2019 (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Un recurso esencial



En la Argentina, los bosques cumplen un papel crucial en relación con las necesidades de subsistencia de una gran parte de la población que vive en zonas forestales o sus cercanías y les proporcionan un medio suplementario para la obtención de ingresos y alimentos.

Los alimentos de origen forestal constituyen una red de seguridad imprescindible que ayuda a la población a subsistir entre cosechas, cuando éstas se malogran o en época de sequía (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Asimismo, los bosques son ricos depósitos de biodiversidad y proporcionan combustible a un gran número de personas para preparar sus alimentos y calentar sus hogares, a la vez que los empleos forestales proporcionan ingresos a miles de personas (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Por otro lado, los servicios ambientales que proporcionan son decisivos para garantizar la producción agrícola sostenible: los bosques contribuyen a filtrar y mantener las reservas de agua, protegen los suelos contra la erosión, suministran forrajes y evitan la degradación de la tierra, moderan el clima y frenan el calentamiento del planeta eliminando el dióxido de carbono de la atmósfera (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Mundialmente, millones de personas utilizan medicamentos, materiales de construcción y combustibles de origen forestal. La Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) calcula que a nivel mundial unos 500 millones de personas viven en los bosques o en sus proximidades, y si bien solo en algunos lugares éstos son el principal suministro de alimentos en casi todas partes se consumen con regularidad alimentos que proceden de los bosques (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).



Algunos de los principales productos forestales no madereros incluyen los alimentos (como bayas, setas, plantas comestibles y animales de caza), el forraje y las plantas medicinales. Estos productos suelen recolectarse para el consumo doméstico o para el comercio local, aunque algunos se destinan al mercado de exportación (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

"La **supervivencia de los bosques** realmente es una **garantía de la supervivencia** de la **humanidad**". aseguró el ex director de Recursos Forestales de la FAO, El Hadji Sène.

En efecto, la ordenación forestal sostenible –es decir, la explotación de los productos, los bienes y servicios que proporcionan los bosques sin dañarlos– posee un evidente potencial para ayudar a la agricultura a partir de su contribución a la seguridad alimentaria y al

desarrollo rural, social y económico. Lo que es especialmente importante para pobladores, pequeños productores, campesinos y comunidades de pueblos originarios que viven de los bosques y sus recursos (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Acción del Senasa en los bosques

Con el objetivo de contribuir a la preservación del patrimonio forestal argentino, el Senasa realiza, en el marco de su Programa Nacional de Sanidad Forestal, actividades a través del diagnóstico y control de plagas y enfermedades que afectan a los bosques nativos e implantados (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).



“El Programa contempla el diagnóstico y planificación del control a través de planes de contingencia, subprogramas y acciones cuya meta es mejorar la calidad y la sanidad forestal”, explica Diego Quiroga, director nacional de Protección Vegetal del Senasa, área responsable de su aplicación (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Entre las acciones que realiza este Programa se encuentran la fiscalización de centros de tratamiento y de embalajes de madera para reducir el daño y dispersión de plagas; la delineación de estrategias de control biológico en el marco del manejo integrado de plagas forestales, la determinación del estatus biológico de las plagas para cada región forestal y en base a ello identificar los lugares y árboles a inocular (por ejemplo, en el manejo de *Sirex noctilio*); la instalación de parcelas cebo, árboles trampa y jaulas de seguimiento; y el monitoreo para especies forestales específicas y plagas de importancia (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Estas plagas forestales –entre las cuales se encuentra la avispa barrenadora de los pinos, *Sirex noctilio*– pueden limitar tanto la producción, como la comercialización y exportación de los productos y subproductos forestales. Además, son capaces de provocar daños en el ambiente con el consecuente efecto en el

desarrollo de la vida de miles de personas que conviven con los bosques (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).



“En relación al *Sirex noctilio*, desde 2001 el Programa utiliza herramientas de control biológico por medio de la liberación de organismos vivos. Se realizan inoculaciones con el nematodo *Beddingia siricidicola* y se liberan al medio núcleos del parasitoide *Megarhyssa nortoni* que, sumadas a la acción de *Ibalia leucospoides* -parasitoide que ingresó al país junto con *Sirex noctilio*-, contribuyen a disminuir la densidad poblacional de la plaga y consecuentemente el daño que causa”, señala la coordinadora del Programa Nacional de Sanidad Forestal del Senasa, Laura Maly (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>). En este sentido, cabe destacar que durante el año 2013 se inocularon más de 600 dosis de *Beddingia siricidicola* en especies de las provincias de Córdoba, Corrientes, Misiones, Neuquén y Río Negro. Los resultados de esta campaña de inoculación, serán remitidos al programa una vez que culmine el periodo de emergencia de la plaga y se realicen las correspondientes evaluaciones de parasitismo sobre los adultos (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Asimismo, con el fin de minimizar la dispersión de plagas desde y hacia terceros países, el Senasa controla los embalajes de madera utilizados en el comercio internacional.

Con este fin habilita y fiscaliza los centros de aplicación de tratamiento y/o armado de embalajes de madera y controla que estos

productos utilizados para la exportación cumplan con la Norma Internacional para Medidas Fitosanitarias (NIMF) N.º 15, para ello durante este año se realizaron 850 inspecciones a establecimientos de tratamiento y armado de embalajes de madera (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).



También inspecciona, en los puntos de ingreso al país, los embalajes de madera utilizados para importación con el fin de detectar de manera precoz plagas asociadas a ellos. En el año 2013 se registraron 361.854 declaraciones juradas de este tipo de embalajes de madera y se detectaron 276 incumplimientos, dentro de los cuales, 28 presentaron insectos o signos de actividad biológica como aserrín (entre ellos se detectó la especie de insecto *Sinoxylon anale*), en estos casos el Senasa notifica el incumplimiento al Organismo

Nacional de Protección Fitosanitaria (ONPF) del país exportador a fin de tomar las medidas necesarias con respecto a esa mercadería y prevenir el ingreso de plagas (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).


Al mismo tiempo, el Senasa realiza tareas de procesamiento y análisis de la información proveniente del monitoreo y el control de plagas forestales, del movimiento interno de madera –cuando forme parte de la estrategia de control de la plaga– y de la fiscalización de los embalajes de madera y de los centros de tratamiento por medio de su Sistema de Información Geográfica (SIG) (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

“Específicamente, el objetivo del Senasa con respecto a los bosques es avanzar en una **estrategia fitosanitaria** integral para el sector que favorezca su **desarrollo sostenible**, dado que la preservación de nuestros bosques es un aspecto esencial para el crecimiento del país y, en definitiva, el futuro de los bosques solo se dará con un manejo sostenible del sector forestal”, afirma Maly (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

De esta forma, el Senasa atiende al aspecto fitosanitario de los bosques de la Argentina para proteger este patrimonio, garantizando su vitalidad, sanidad y desarrollo como elemento constitutivo esencial de los ecosistemas. Así, hace posible junto con otros organismos

nacionales y provinciales que nuestros bosques continúen creciendo y brindando productos de calidad e inocuos que contribuyen al bienestar de la población y a su mejor calidad de vida (SENASA, 2018 recuperado de <https://bit.ly/2zHZ9wx>).

Cierre de la unidad



¿Qué es el derecho real de superficie?

Es un derecho real autónomo sobre temporal que otorga al titular el derecho a uso, goce y disposición jurídica sobre la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de forestarlo, selvicultura, y construcción y hace propio lo ya plantado o existente en el suelo o subsuelo.

Bibliografía

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
- Adrogué Manuel y otros autores. Temas de Derechos Reales. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986.
- Arian, Beatriz. (2003). Derechos Reales 6 ° edición renovada y ampliada, Buenos Aires, Ed. Hammurabi.
- Borda, Guillermo A. (1975). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Abeledo Perrot, Buenos Aires,
- Causse, Federico y Pettis, Christian; Incidencias del CCCN. Derechos reales; Editorial Hammurabi.
- Highton, Elena. (1991). Lineamientos de Derechos Reales. Ad Hoc, Buenos Aires.
- Lafaille, Héctor. (1943 a 1945). Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Compilado por Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (h).
- López de Zavalía, Fernando G. (1989). Derechos Reales. Ed. Zavalía (3 tomos). Buenos Aires.
- Mariani de Vidal, Marina. (1993). Curso de Derechos Reales. Zavalía, Buenos Aires.
- Molina Quiroga, Eduardo; (2015) Manual de Derechos Reales; Editorial La Ley
- Musto, Néstor; (2003).Curso de Derechos Reales, dos tomos; Editorial Astrea.
- Papaño, Ricardo José y otros. (1998). Derechos Reales. Depalma, Buenos Aires.

Introducción a la unidad



¿Qué es el usufructo?

Objetivos de la unidad



Conocer la naturaleza de los derechos reales sobre cosa ajena, usufructo, uso y habitación.

Contenidos de la unidad

- 1 Derechos reales de disfrute.
- 2 Usufructo.
- 3 Derechos y obligaciones del usufructuario.
- 4 Uso y habitación.
- 5 Sevidmbre.
- 6 Fideicomiso.
- 7 Lease Back.
- 8 Selpucros.
- 9 Derechos de agua.
- 10 Propiedad indígena.
- 11 Tiempo compartido.
- 12 Shopping center.
- 13 Cementerios privados.
- 14 Conjuntos inmobiliarios.
- 15 Parque industrial.
- 16 Leasing.

En esta unidad conoceremos los distintos derechos reales sobre cosa ajena que existen. Veremos el usufructo, con su legitimación, modos de constitución, derechos del usufructuario, que son las mejoras facultativas. También conoceremos el uso y la habitación, sus caracteres, objeto y constitución entre otras.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Derechos reales de disfrute

Derechos reales de disfrute

Surgen en el derecho romano antiguo. Justiniano trata especialmente al usufructo.

En el Digesto se refiere al usufructo de cosas, de esclavos.

El derecho francés no acepta la terminología servidumbre.

Recaen sobre una cosa o una parte material o indivisa de la cosa, sobre cosa no fungible, sobre un conjunto de animales o todo o una parte de una herencia.

Usufructo

Es el **derecho real de usar y gozar** de la cosa que pertenece a otro con tal **no alterar su sustancia**.

Elementos

Sujetos: usufructuario y nudo propietario} Objeto; cosa no consumible.

Caracteres

Derecho de goce completo.

Temporal porque se agota y el uso y percepción de frutos pasa al propietario.

Puede ser perpetuo, pero solo por la vida del usufructuario.

Se ejerce sobre cosa ajena, es intransmisible.

Clasificación

- Perfecto (no puede alterarse la sustancia)

- Imperfecto o cuasi usufructo (puede alterarse la sustancia ej. granos que se muelen y se convierte en harina)
- Simple: corresponde a una persona
- Múltiple: a varias
- Sucesivo: cuando el usufructuario muere pasa a otro (la ley lo prohíbe)
- Alternado (goce temporal de distintas personas)
- Universal (sobre el patrimonio)
- Particular (sobre cosas determinadas)

Constitución

Están legitimados para constituir usufructo el propietario, el condominio, el dueño de propiedad horizontal y el superficiario).

Puede hacerse por contrato gratuito u oneroso por acto de última voluntad por disposición legal (usufructo de los bienes de los hijos menores de edad).

Capacidad del constituyente

para vender o donar.

Derechos y obligaciones del usufructuario

Derechos y obligaciones del usufructuario

Antes de entrar en el uso y goce del bien debe hacer un inventario de los muebles y su estado en presencia del propietario. Si no hace inventario se supone que recibió todo en buen estado.

Puede exigírsele fianza y si no la presta no entra en posesión de los bienes. Esta dispensado de dar fianza el padre.

Durante el usufructo. **Tiene derecho** a usar y gozar a percibir los frutos. Puede dar en arrendamiento el usufructo.

Tiene la obligación de usar conforme el destino, pagar las reparaciones necesarias para conservar la cosa, contribuye al pago de expensas y otros gastos.

Derechos y obligaciones del nudo propietario

- Puede enajenar la nuda propiedad.
- Debe entregar la cosa.
- Si es oneroso, garantiza el uso pacífico.
- Debe pagar expensas extraordinarias.
- Tiene derechos a los frutos pendientes al momento de la restitución.

Extinción

Por la muerte del usufructuario, por el no uso durante 10 años, por cumplirse la condición resolutoria, por pérdida total de la cosa, por destrucción total de la cosa, por prescripción, por consolidación (recae en la misma persona la calidad de nudo propietario y usufructuario.)

Uso y habitación

Uso

Otorga al titular la posibilidad de **usar una parte limitada** de las utilidades y productos de una cosa

Caracteres:

- 1 No puede transmitirse, es Temporal, es derecho incompleto, no hay caución.
- 2 Recae sobre cosas no fungibles.
- 3 Se rige por el título de constitución.
- 4 Se limita lo necesario para el usuario y su familia (se toma en cuenta sus necesidades personales según edad, estado de salud etc.).
- 5 Si recae sobre cosas muebles es solo para uso personal.

Habitación

- Otorga a su titular el derecho a ocupar la parte necesaria de un inmueble para satisfacer las necesidades y las de la familia.
- Recae sobre inmuebles.
- A favor de persona físicas no jurídicas.
- No pueden arrendarlo ni enajenarlo.
- Debe contribuir al pago de cargas y expensas.
- El cónyuge supérstite tiene derecho real de habitación respecto el inmueble que fuera sede del hogar conyugal.

Defensa de las relaciones reales

El Código Civil y Comercial establece que solo puede usarse la defensa extrajudicial cuando es para protegerse y repeler una agresión empleando fuerza suficiente y siempre que el auxilio judicial llegara tarde. No debe exceder los límites de la propia defensa.

Defensa judicial

Por medio de acciones posesorias.

Tienen por finalidad cuando hay turbación o desapoderamiento para mantener o recuperar la relación de poder. Así se regula la acción de restitución o despojo y la acción de mantención.

Otra acción legislada es la acción para adquirir la posesión, ya que quien tiene derecho a poseer no puede tomar la posesión por sí, sino que debe pedirla judicialmente

Interdictos

- Nacieron en el derecho romano para proteger la posesión.
- Están tratados en el Código Procesal Civil y Comercial.
- El interdicto de retener puede ser intentado por el poseedor aun vicioso o ilegítimo, por el tenedor y el coposeedor contra el autor de la turbación, persigue el cese de la turbación.
- El interdicto de recobrar puede ser intentado por los mismos sujetos que el anterior contra el autor del despojo y sus cómplices. Tiene por objeto restituir la posesión privada.
- El interdicto de obra nueva puede ser intentado por los anteriores, contra el dueño de la obra, persigue suspender la construcción.
- El interdicto de adquirir lo intenta el poseedor legítimo contra el tenedor del bien para obtener la posesión del mismo.

Servidumbre

Supone la relación entre dos fundos por la cual el titular del fundo dominante puede ejercer una prerrogativa sobre el fundo sirviente.

Caracteres

Recae sobre cosa ajena
Limita el derecho de propiedad
Representan Una utilidad f

Clasificación

Por su origen pueden ser legales o voluntarias.
Por su notoriedad pueden ser aparentes o no aparentes.
Por el sujeto pueden ser personales o reales.

Elementos

si son personales se requiere que los sujetos tengan capacidad para constituir derechos reales. - Si son servidumbres reales se requiere dos predios

Se extinguen Por confusión de la calidad de propietario del fundo dominante y sirviente, por renuncia, por vencimiento del plazo.

Servidumbres legales: son las servidumbres de paso, de acueducto, de iluminación, de camino de sirga, etc.

Para comprender mejor el concepto de servidumbre, consulte el siguiente enlace:
Código Civil y Comercial de la Nación. TÍTULO XIII De las servidumbres en particular. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

Fideicomiso

Una parte, la fiduciante entrega o se compromete a entregar bienes a otra parte (fiduciario) que se obliga a ejercerlas en beneficio de otro ya transmitirla al vencimiento del contrato o al cumplimiento de la condición.

El plazo máximo es de 30 años a menos que el beneficiario sea menor o tenga capacidad restringida.

El beneficiario puede ser persona humana o jurídica.

El fiduciario puede ser también persona humana o jurídica autorizada por sus estatutos, cesa por incapacidad, disolución de la persona jurídica o quiebra o concurso, o renuncia.

Lease back

Retroarriendo

El propietario de un bien lo vende y luego se lo alquila al comprador, por ello logra ingreso de dinero por la venta, pero logra seguir usando la cosa.

Ventajas Permite obtener dinero liquido.

Surge a principios de los años 30 a efectos de financiar el comercio minorista. En Argentina las grandes figuras surgen con los bancos Santander y BBVA. Se dan dos contratos el de compraventa y el de locación.

Sepulcros

Del latín se pulco (lo contrat5io a lo limpio y bello).

Debe considerar que el cadáver no es una cosa por cuanto no tiene valor económico.

EL Código civil y comercial trata el tema en art 61.

El D a la sepultura es una concesión del derecho administrativo, son inembargables salvo por la compra de la parcela o la construcción del sepulcro.

Solo puede ser materia de partición si esta vacío o si no se afecta la estética y con el respeto por los restos.

Derechos de aguas

El art 41 de la Constitución Nacional protege el ambiente sano.

Las leyes al respecto incluyen:

- Las concesiones a los particulares
- Aguas superficiares
- Aguas para uso doméstico que son prioritarias

Legislación Nacional arts. 239 del Código Civil y Comercial. aguas que surgen de los terrenos de los particulares son de los dueños, pueden usarlas salvo las restricciones de orden público.

Ley 25688 sobre gestión ambiental de aguas.

Las cuencas hídricas son indivisibles.

Se crea una Comisión hídrica de asesoramiento.

Regula el uso de las aguas superficiales, la toma de las aguas subterráneas, el vertido de sustancias en las aguas, la toma de

sustancias del agua que afecten la misma.

Propiedad indígena

El art 75 inc. 17 de la Constitución nacional establece que corresponda al Congreso reconocer las preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas.

Se constituye como sujeto de derecho la comunidad aborígen inscripta.

El objeto de derecho son las tierras que ocupan.

La ley 23 302 determina que la comunidad aborígen es el conjunto de familias que existen desde la época de la conquista.

Se le concede tierras a título gratuito para su explotación

Sobre este tema interesante, se puede ampliar ofertas:

Proyecto de la Cámara de Diputados: Propiedad Comunitaria Indígena. TÍTULO I De la Posesión y Propiedad Comunitaria Indígena. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

¿Qué opina sobre la propiedad indígena en Argentina?

Tiempo compartido

El art. 2087 del Código Civil y Comercial dice que son inmuebles y cosas muebles que están afectados al uso periódico y por turnos para alojamiento, comercio, industria conforme su destino. Se requiere la afectación al uso periódico. Se otorga por escritura publica. Y se inscriben en el Reg. de la Propiedad, deben ser libres de gravámenes o restricciones.

El emprendedor debe establecer el régimen de uso y goce, habilitar un Registro de titulares, abonar las cuotas que correspondan a las unidades no enajenadas.

Los usuarios deben ejercer su derecho según su naturaleza responder por los daños que hayan ocasionas., Abonar las cosas que corresponden a su uso temporal.

El administrador debe conservar las unidades, verificar que no se cometan infracciones al reglamento, llevar los libros, entregar la documentación cuando cesa en sus funciones.

Shopping center

Implica la concentración masiva de comercios en grandes espacios físicos llamados centros de compra. Surgen en USA en la década de los 50 en los centros urbanos de mucha población.

Se los considera un grupo de establecimientos comerciales unidos arquitectónicamente. Hay 3 clases: de barrio, comunitarios y regionales.

Caracteres: son siempre comerciales, administrados por socios gestores.
Aportes realizados por todos los socios.

Es un contrato a típico, NO una locación de inmueble

Cementerios privados

El Código Civil y Comercial los regula a partir del art 2103 como inmuebles destinados a inhumar restos humanos.

Deben estar Afectados como tales en el Registro de la Propiedad Inmueble y contar con habilitación municipal.

Tienen un reglamento que dispone: la descripción del inmueble, las facultades de sus titulares,. Fijación del pago del canon, normas sobre inhumación y cremación, normas de acceso y circulación, constitución del órgano de administración.

El administrador debe llevar un registro de inhumaciones, y registro de los titulares de sepulcros. El titular de la sepultura puede inhumar restos, Construir el sepulcro, acceder al cementerio, usar el oratorio, parquet, etc.

Conjuntos inmobiliarios

Los primitivos conjuntos inmobiliarios se localizaron en áreas rurales por ello surge el club de campo. Luego aparecen los Barrios cerrados con chacras de grandes extensiones; No tenían regulación específica.

Otra parte de la doctrina los consideraban un derecho de personal, pero la mayoría entiende que es un derecho real.

La legislación provincial en la materia es ley 8912 sobre club de campo y barrios cerrados.

Son partes comunes el terreno, las vías de acceso, las áreas de deporte y recreativas, Cada unidad funcional cuenta con independencia, y el propietario ejerce sus derechos según el reglamento y la ley.

Parque industrial

Son aglomeraciones de industrias agrupadas en un predio que comparten necesidades básicas como agua, luz. El predio cuenta con infraestructura básica.

Pueden ser privadas, patrocinadas por el estado o mixtas.

La ley 13744 de Pcia de Bs As determina que el ´parque industrial debe contar con aprobación, reglamento y tres órganos de gobierno: uno ejecutivo que es el consejo de administración, uno legislativo que son las asambleas y uno judicial que es el Consejo de disciplina .

Leasing

El dador conviene en transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce contra el pago de un canon con opción a compra el objeto puede ser cosas muebles o inmuebles y el canon se determina por acuerdo de partes.


El objeto del contrato puede comprarse por el dador a la persona que indique el tomador, comprarse por el dador según las especificaciones que, del tomador, ser propiedad del dador con anterioridad al contrato de leasing estar a disposición jurídica del dador por un título que le permitir darlo en leasing.

El dador cumple adquiriendo la cosa cuando así lo hubiera prometido, puede incluirse en el contrato servicios o accesorias a la cosa. Para ser oponible frente a terceros el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según el objeto, el tomador puede usar y gozar del bien conforme a su destino, pero no puede disponer del bien.

La opción de compra puede ejercerla el tomador una vez aquí abono $\frac{2}{3}$ del precio.

El tomador es responsable en forma objetiva por los daños que cause con la cosa.

La inscripción del contrato puede ser cancelada por orden judicial, la petición del dador o su cesionario. El tomador puede pedir la cancelación al cumplimiento de los recaudos establecidos en el contrato, cuando deposita el monto total de los cánones locativos, al cumplimiento de toda otra obligación pendiente.



Pedida la cancelación el encargado del registro comunica al dador para que manifieste su conformidad y se cancela si se opone el tomador puede iniciar acciones legales.

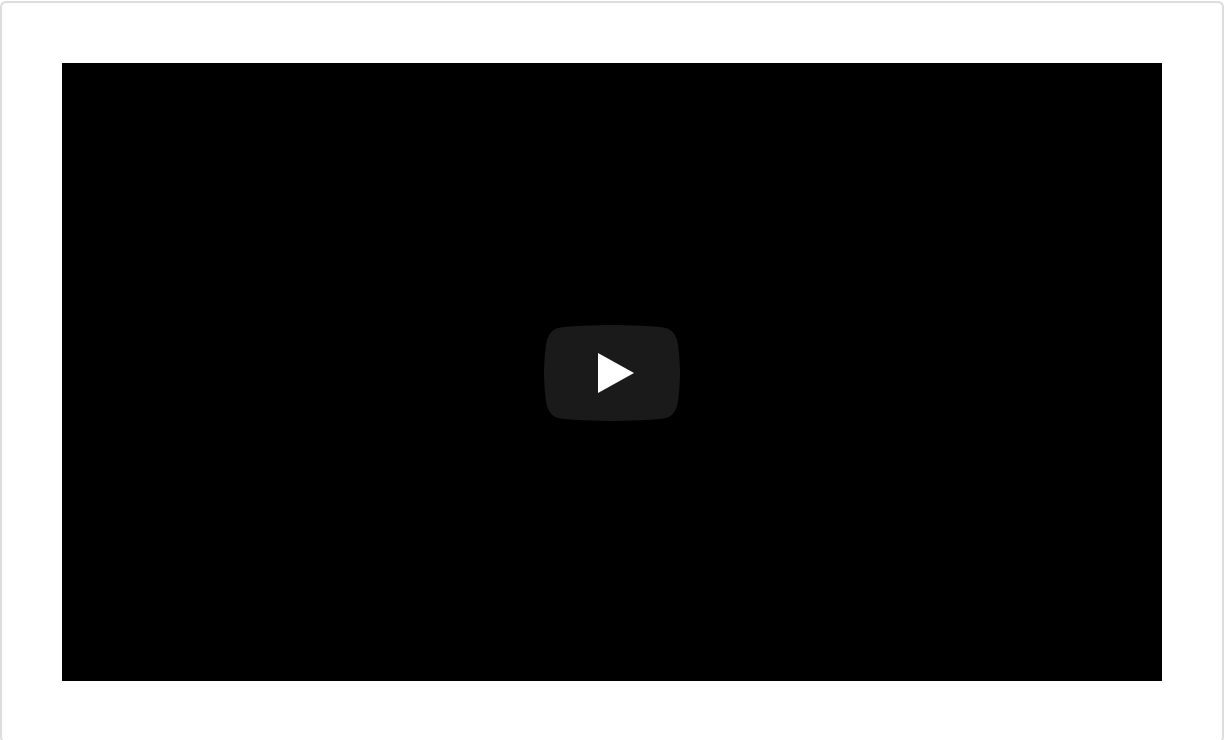
Cierre de la unidad



¿Qué es el usufructo?

Es el derecho real de usar y gozar de la cosa que pertenece a otro con tal no alterar su sustancia.

Por medio del siguiente video podrás reforzar los conocimientos adquiridos sobre los Derechos reales romanos.

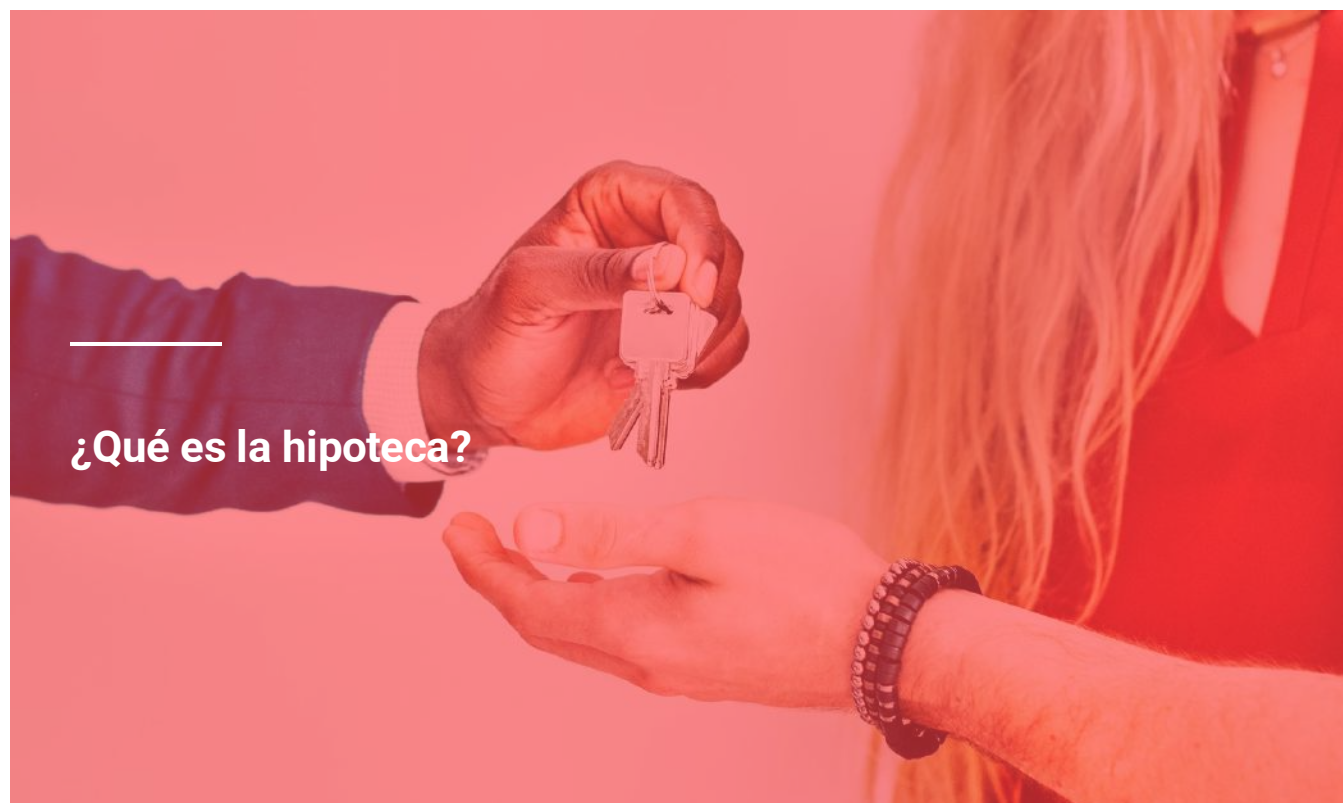


Bibliografía

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
- Adrogué Manuel y otros autores. Temas de Derechos Reales. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986..
- Arean, Beatriz. (2003). Derechos Reales 6 ° edición renovada y ampliada, Buenos Aires, Ed. Hammurabi.
- Borda, Guillermo A. (1975). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Abeledo Perrot, Buenos Aires,

- Causse, Federico y Pettis, Christian; Incidencias del CCCN. Derechos reales; Editorial Hammurabi.
- Highton, Elena. (1991). Lineamientos de Derechos Reales. Ad Hoc, Buenos Aires.
- Lafaille, Héctor. (1943 a 1945). Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Compilado por Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (h).
- López de Zavalía, Fernando G. (1989). Derechos Reales. Ed. Zavalía (3 tomos). Buenos Aires.
- Mariani de Vidal, Marina. (1993). Curso de Derechos Reales. Zavalía, Buenos Aires.
- Molina Quiroga, Eduardo; (2015) Manual de Derechos Reales; Editorial La Ley
- Musto, Néstor; (2003).Curso de Derechos Reales, dos tomos; Editorial Astrea.
- Papaño, Ricardo José y otros. (1998). Derechos Reales. Depalma, Buenos Aires.

Introducción a la unidad



Objetivos de la unidad



Conocer la naturaleza de los derechos reales de garantía, hipoteca, prenda y anticresis.

Contenidos de la unidad

- 1 Disposiciones comunes. Convencionalidad. Accesoriedad. Especialidad. Indivisibilidad.
- 2 Hipoteca Concepto legal. Antecedentes históricos. Requisitos de fondo y de forma. Plazo. Hipoteca de parte indivisa.
- 3 Forma del contrato constitutivo. Registración. Rango.
- 4 Derechos y deberes del acreedor. Relación entre el acreedor y los terceros poseedores y los terceros adquirentes.
- 5 Extinción de la hipoteca. Cancelación. Pagars hipotecarios. Breve noción del juicio de ejecución hipotecaria.
- 6 Prenda. Concepto y breve comparación con institutos análogos. Prenda con registro. Posesión. Oponibilidad. Prendas sucesivas.
- 7 Prenda de cosas. Uso y abuso. Frutos. Prenda de títulos valores.
- 8 Prenda de créditos. Objeto. Constitución. Crédito prendado con origen en obligaciones de prestaciones periódicas. Extinción.
- 9 Anticresis Concepto. Legitimación. Plazo. Derechos y deberes del acreedor. Inscripción.
- 10 Fideicomiso de garantía.

En esta unidad aprenderemos sobre la hipoteca, sus caracteres, derechos y obligaciones. También aprenderemos qué es la prenda, qué clases de prenda hay y como es su mecanismo.

El último tema es la anticresis, veremos su evolución, concepto y caracteres, entre otras cosas.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.



[IR AL CONTENIDO](#)

Disposiciones comunes

Convencionalidad

Sólo pueden crearse por contratos celebrados conforme la ley indica en cada caso.

Accesoriedad

Son accesorios al crédito que garantizan y por ello se extinguen al extinguirse dicho crédito. Pueden garantizar un crédito puro y simple o un crédito modal.

Especialidad

Se determina tanto el bien que resulta garantía, así como el monto por el cual se garantiza. El contrato debe prever un plazo de garantía no superior a 10 años.

Invisibilidad

Todo el bien está afectado al pago de la deuda salvo que haya convenio de partición. La garantía cubre el capital y los intereses.



Hipoteca: concepto legal

Es un **derecho real de garantía** que recae sobre inmuebles individualizados que continúan en poder del deudor y otorgan a su titular el derecho de preferencia y persecución para cobrar su crédito.

Para poder adquirir un conocimiento más amplio respecto de la hipoteca, consulte el siguiente enlace:
Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires (2020). Hipotecas. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

Antecedentes históricos

En Grecia existían tres formas de garantías; pignus, venta con opaco especial e hipoteca.

En Roma surge la hipoteca como una solución para garantizar. Llamaban Hipom (debajo).

Teka (tierra) refiriéndose a algo que permanecía oculto.

En las Partidas no usaban la palabra hipoteca sino pignus.

Requisitos de fondo y forma:

Titularidad del dominio (pueden constituir hipoteca el propietario, el condómino, el titular de PH el superficiario conforme lo visto). La constitución se hará por escritura pública salvo disposición legal en contra.

Objeto sobre el que recae:

El inmueble, los accesorios y mejoras, las ventajas que se obtuvieron por finalizar las servidumbres, las construcciones efectuadas, la indemnización por expropiación.

No se extiende a: derechos reales de usufructo, uso o habitación, yacimientos minerales.

Plazo:

Los efectos de la inscripción de la hipoteca duran 20 años.

Si la hipoteca se constituyó en el extranjero respecto un bien que se encuentra en la República, el juez argentino ordena protocolizar el instrumento. Si fuera hecha en un instrumento privado se considera promesa de hipoteca.

Forma del contrato constitutivo

El contrato constitutivo debe tener



Nombre y apellido del deudor y del acreedor, fecha y naturaleza del contrato al que accede. Situación del inmueble. Monto que garantiza. Puede ser válida, aunque falta algún requisito si se infiere del conjunto su existencia.

Además, puede contener cláusulas especiales: como la renuncia al trámite ejecutivo, pacto de intereses, constitución de domicilio especial, derecho de acreedor a designar martillero, renuncia a recusar sin causa.

Clausulas prohibidas en el contrato:

☐

Las que prohíban al deudor oponer excepciones.

☐

Las que autoricen la venta en subasta por menos de 2/3 de su valor.

☐

Las que prohíban al propietario vender el bien.

☐

La que le da derecho al acreedor a quedarse con el bien antes del vencimiento.

Registración

Para que la hipoteca tenga efectos contra terceros **debe estar registrada**, ello se hace en orden cronológico. La inscripción establece un rango entre los acreedores, es decir una posición jerárquica del primer acreedor hipotecario frente a los otros.

Derechos y deberes del acreedor

El acreedor puede pedir la administración judicial de los bienes si sus derechos pueden desbaratarse. Puede ceder la hipoteca y puede ejecutarla. Si una persona adquiere un inmueble hipotecado, el DR subsiste y el comprador soporta la hipoteca. Con los terceros poseedores, el acreedor hipotecario no tiene ningún vínculo.

Extinción de la hipoteca

Se extingue por **cancelación de la deuda**. Por confusión entre el acreedor y el deudor. Cuando la propiedad hipotecada es reivindicada por un tercero. Por disposición del juez.

Se puede transmitir mortis causa, por cesión de créditos, por subrogación legal o convencional.

Pagare hipotecario es una figura híbrida que concluyen dos elementos contrarios como el pagaré (abstracto= y el derecho real). Supone la obligación garantizada con hipoteca.

Juicio hipotecario:

- Es una acción ejecutiva.
- Puede oponerse excepción de pago total o parcial documentado, espera. Quita, remisión prescripción o caducidad de la inscripción.
- Al dictar sentencia el juez ordena verificar el estado del inmueble y la existencia de gravámenes.
- La venta se perfecciona al pagar el precio de la subasta, se rinde cuenta por la liquidación.

Prenda

La palabra tiene tres acepciones:

- Contrato unilateral.
- Objeto sobre el que recae la garantía.
- Derecho Real.

Es un **derecho real sobre cosa ajena**, accesorio, que tiene una **función de garantía** se ejerce sobre cosas muebles.

Comparación con otras figuras:

Con la hipoteca y anticresis; los tres son DR de garantía, pero la prenda recae sobre cosas muebles, la hipoteca sobre inmuebles y anticresis sobre los frutos:

Prenda con registro

Se constituye para asegurar el pago de una suma de dinero o el cumplimiento de una obligación que tiene un monto determinado, La cosa queda en posesión del deudor y se inscribe la garantía (ej. automóvil) ya que, si no fuera una prenda con registro, la cosa queda en poder del acreedor o del tercero designado.

Prendas sucesivas

Puede constituirse nueva prenda sobre aquellas cosas que ya tenían a favor del mismo acreedor o de otro si el primero lo consiente o si entrega la cosa en custodia. La prelación se da por la fecha de constitución.

Prenda de cosas

Debe darse en prenda la cosa propia. Si se tratara de una cosa ajena y el dueño la reclama, el acreedor puede exigir que se dé otra cosa en prenda o exigir el pago de su crédito.



Si la cosa fuera productora de frutos o intereses, el acreedor los percibe y los imputa al pago de su crédito. El acreedor no puede usar el objeto recibido en prenda salvo autorización del deudor. Si la usa, el deudor

puede pedir extinción de la garantía y devolución de la cosa o pedir que la cosa sea puesta en depósito a costa del deudor y exigir el pago de daños y perjuicios. Los gastos hechos por el acreedor para conservar la cosa los debe pagar el deudor.

Venta del bien empeñado

Si hay motivos para suponer la pérdida de la cosa o la mengua de su valor tanto el acreedor como el deudor pueden pedir la venta de la cosa.

El deudor puede pedir la devolución de la cosa ofreciendo otra en prenda. La venta se efectúa en pública subasta anunciándolo 10 días antes en el diario de publicaciones legales. Si fuera prenda de títulos que coticen en bolsas o mercados pueden venderse con esa modalidad.

Las partes pueden acordar que el acreedor se adjudique la cosa por determinado valor que asigne un tercero o el juez. Efectuada la venta el acreedor rinde cuentas que son trasladadas al deudor para que pueda impugnarlas.

Prenda de créditos

Se constituye sobre cualquier crédito documentado que pueda ser cedido. Es necesario notificar la existencia del contrato de prenda al deudor. El acreedor prendario puede conservar y cobrar aun judicialmente el crédito. Si cobra dinero, debe imputarlo al pago de su crédito. Si se trata de un contrato con prestaciones recíprocas en caso de incumplimiento el acreedor puede enajenar forzosamente la participación del contratante. Al extinguirse la prenda, el acreedor debe restituir el crédito a su deudor y notificar al deudor la extinción del contrato de prenda.

Anticresis

DR de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero a quien se autoriza a percibir frutos e imputarlos al pago de una deuda.

Objeto

Cosas registrables e individualizadas.

Sujetos

Pueden constituir anticresis el titular del dominio, de condominio, de propiedad horizontal, de superficie y el usufructuario.

Plazo

No puede exceder 10 años para los inmuebles y 5 años para muebles registrables.

Constitución

Debe inscribirse en el registro pertinente.

Derecho del acreedor

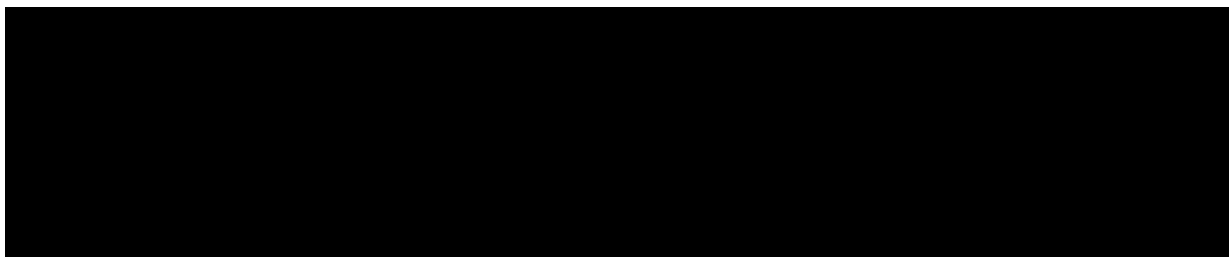
Usar la cosa. Percibir los frutos y primero los imputa a gastos, luego al pago de intereses y luego al capital. Puede habitar el inmueble e imputarlo como locaciones.

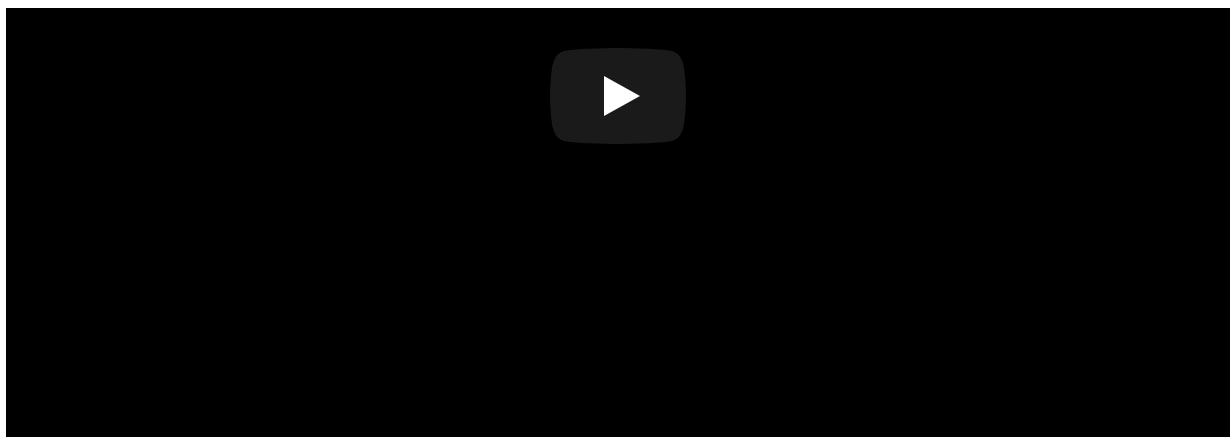
Obligaciones del acreedor

Conservar la cosa, no puede modificar su destino, administra según las reglas del mandato, paga impuestos y contribuciones sobre la cosa.

La anticresis

Te invitamos a ver el siguiente vídeo:





Enfoque Derecho. (2018). Garantías Reales: Anticresis - Clase No. 18 . Recuperado en noviembre de 2019, de:

<https://www.youtube.com/watch?v=KiM0vijeEEI>

Fideicomiso de Garantía

Permite afectar determinados bienes al pago de una deuda o excluirlos del patrimonio del deudor para evitar que otras personas los ejecuten.

El fiduciante se obliga a transferir la propiedad fiduciaria del bien al fiduciario con el encargo que si no cumple el fiduciario venda los bienes y entregue el dinero al acreedor.

Puede haber dos modalidades; simple por el cual el fiduciario no puede tomar los frutos de la cosa o bien de garantía y pago que permite tomar los frutos.

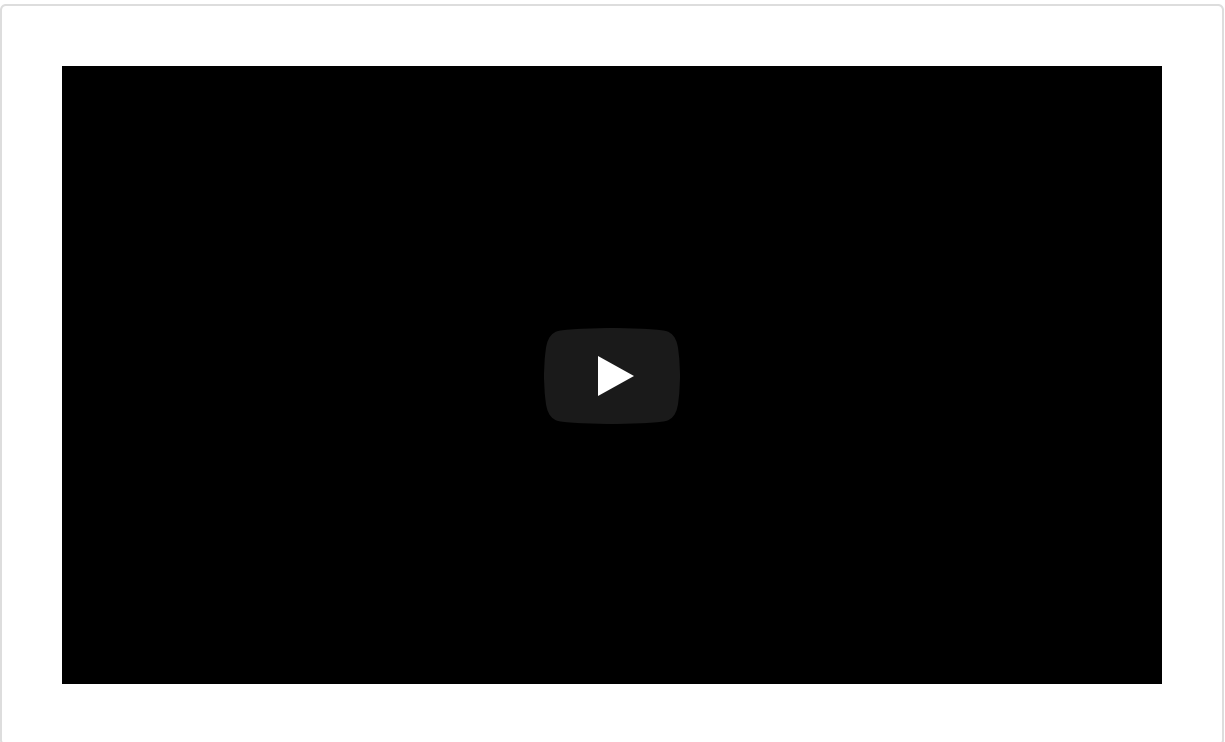
Cierre de la unidad



¿Qué es la hipoteca?

Es un derecho real de garantía que recae sobre inmuebles individualizados que continúan en poder del deudor y otorgan a su titular el derecho de preferencia y persecución para cobrar su crédito.

Por medio del siguiente elemento podrás conocer en profundidad los derechos reales de garantía.



Material Bibliográfico

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
- Adrogué Manuel y otros autores. Temas de Derechos Reales. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986.
- Arean, Beatriz. (2003). Derechos Reales 6 ° edición renovada y ampliada, Buenos Aires, Ed. Hammurabi.
- Borda, Guillermo A. (1975). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Abeledo Perrot, Buenos Aires,

- Causse, Federico y Pettis, Christian; Incidencias del CCCN. Derechos reales; Editorial Hammurabi.
- Highton, Elena. (1991). Lineamientos de Derechos Reales. Ad Hoc, Buenos Aires.
- Lafaille, Héctor. (1943 a 1945). Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Compilado por Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (h). Biblioteca Jurídica Argentina. Buenos Aires.
- López de Zavalía, Fernando G. (1989). Derechos Reales. Ed. Zavalía (3 tomos). Buenos Aires.
- Mariani de Vidal, Marina. (1993). Curso de Derechos Reales. Zavalía, Buenos Aires.
- Molina Quiroga, Eduardo; (2015) Manual de Derechos Reales; Editorial La Ley.
- Musto, Néstor; (2003).Curso de Derechos Reales, dos tomos; Editorial Astrea.
- Papaño, Ricardo José y otros. (1998). Derechos Reales. Depalma, Buenos Aires.

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.



M3.pdf
50 MB

