



ÍNDICE

CAPÍTULO I

LOS DERECHOS REALES PARTE GENERAL

Metodología de los Derechos Reales	23
Definición de los Derechos Reales	23
Concepto del art. 1882	23
Elementos del Derecho Real	24
Bienes	25
Clasificación de Bienes	25
Bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva	26
Función de garantía	26
Bienes afectados directamente a un servicio público (art. 243)	27
Cosas	27
Clasificación de Cosas	28
Frutos y Productos	29
Energía, cuerpo humano, cadáver y órganos	29
Características de los Derechos Reales	31
Enumeración de los Derechos Reales	32
Clasificación de los Derechos Reales	33
Derechos Reales y Derechos Personales	34
Conceptos en el nuevo Código Civil y Comercial	34
Diferencias entre Derechos Personales y Derechos Reales	34
Relación entre ambos derechos	35
Creación de los Derechos Reales	36
Principio del numerus clausus	36
Fundamento del numerus clausus	36
Derechos reales creados por las partes y no regulados por ninguna ley	36
Derechos reales prohibidos	36
Derechos reales creados por leyes especiales	37
Síntesis gráfica	38

CAPÍTULO II

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Adquisición y Transmisión de Derechos Reales	39
Clases de adquisición	39
“Teoría de Título y Modo”	39
Transmisión de derechos reales por actos entre vivos	40
Adquisición legal	41
Prescripción adquisitiva o Usucapión	41
Fundamento	41
Requisitos de la posesión para prescribir	42
Elementos de la prescripción adquisitiva	42
Clases de prescripción adquisitiva	42
“Justo título” y “buena fe” en la prescripción adquisitiva	43
Comienzo de la posesión en la prescripción adquisitiva	43
Unión o accesión de posesiones	44
Disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva	45
Suspensión de la prescripción	45
Interrupción de la prescripción	46
Dispensa de la prescripción	47
Disposiciones procesales de la prescripción	47
Extinción de los Derechos Reales	47

CAPÍTULO III POSESIÓN Y TENENCIA

Introducción	49
Concepto de Posesión	49
Concepto de Tenencia	49
Posesión	50
Actos posesorios sobre la cosa	51
Presunción de poseedor	51
Servidor de la posesión	51
Elementos de la Posesión / Naturaleza Jurídica	52
Fundamento de la protección posesoria	52
Elementos de la Posesión	53
Naturaleza Jurídica de la Posesión	54
Fundamento de la Protección Posesoria	55
Cuestiones comunes a la Posesión y la Tenencia	55
Objeto de la Posesión y la Tenencia	55
Sujeto de la Posesión y la Tenencia	56
Presunción de fecha y extensión	56
Interversión del título	57
Presunciones de legitimidad, buena fe y mala fe	58
Clasificación de la posesión	58
I) Posesión Legítima	58
II) Posesión Ilegítima	60
Adquisición, ejercicio, conservación y extinción de la Posesión y la Tenencia	61
Modos de adquisición de las relaciones de poder	61
Relación de poder sobre universalidad de hecho	62
Conservación de la relación de poder y “presunción de continuidad”	62
Extinción de la Posesión y de la Tenencia	63
Tradición	63
Concepto	63
a) <i>Traditio brevi manu</i>	64
b) Constituto posesorio	64
Relación de poder vacua	65
Sistemas para hacer la tradición	65
Formas de hacer la tradición	66
Otras formas de tradición de cosas muebles	66
Efectos de la Posesión y de la Tenencia (relaciones de poder)	66
Derechos y deberes del poseedor y del tenedor	66
Frutos y Mejoras	66
Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe	67
Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe	67
Transmisión de obligaciones al sucesor	68
Indemnización y pago de mejoras	68
Efectos propios de la posesión	68
Efectos propios de la tenencia	68
Síntesis gráfica	69

CAPÍTULO IV DOMINIO

Origen y evolución histórica del dominio	71
Origen del dominio	71
La propiedad y la Iglesia Católica	72
La propiedad y el abuso del derecho	73
Definición de dominio y propiedad	73
Concepto de Dominio	73
Dominio y Propiedad	74
Casos que abarca el “Derecho de Propiedad”	75
Clasificación del Dominio	76
Caracteres del Dominio	79
Extensión del Dominio	81
Modos especiales de adquisición del Dominio	82
Concepto y Enumeración	82
1) Apropiación	82
2) Descubrimiento de un tesoro	85
3) Hallazgo de cosas perdidas	86
4) Transformación y Adhesión de cosas muebles	86
5) Adhesión de cosas inmuebles	87
Clasificación de los modos de adquisición	89
Ley 24.374 sobre Régimen de Regulación Dominial	90
Descripción del régimen	90
Procedimiento	91
Límites al Dominio	92
Restricciones impuestas al dominio privado en interés público (art. 1970)	92
Restricciones al dominio privado en interés privado	92
Restricciones que surgen por las relaciones entre vecinos	94
Régimen de las aguas. Restricciones	95
Concepto de agua	95
Distribución del agua	95
Importancia del agua	95
Normas aplicables	95
Tramos	96
Clasificación de aguas en el Código Civil y Comercial	97
Restricciones al Dominio de Agua	97
Usos del Agua	98
Leyes Provinciales sobre Agua	99
Procedimiento para obtener la concesión de uso de aguas públicas	99
Regulación de aguas	99
Regulación sobre el aprovechamiento de aguas interprovinciales	99
<i>Síntesis gráfica</i>	101/102

CAPÍTULO V DOMINIO IMPERFECTO

Concepto	103
Definición de Dominio Imperfecto	1031
1) Dominio Revocable	04
Facultades del titular del dominio revocable	104
Efectos de la revocación	105
Readquisición del dominio perfecto	105
Efectos de la retroactividad	105
2) Dominio Fiduciario	105
Facultades del titular del dominio fiduciario	105
Efectos de la extinción	105

Concepto de fideicomiso	105
Características del dominio fiduciario	106
Readquisición del dominio perfecto	107
3) Dominio Desmembrado	107
Síntesis gráfica	108

CAPÍTULO VI CONDominio

Concepto de Condominio	109
Definición	109
Antecedentes	109
Caracteres del Condominio	109
Constitución del Condominio	110
Nacimiento del Condominio	110
Destino de la cosa común	110
Facultades y Obligaciones de los Condominos	111
Facultades de cada condomino sobre la cosa común	111
Facultades de cada condomino sobre la parte indivisa	111
Disposición y mejoras con relación a la cosa	111
Obligaciones de los condominos	112
Administración del Condominio	112
División de los frutos de la cosa común	112
Clasificación del Condominio	113
I) Condominio sin indivisión forzosa	113
II) Condominio con indivisión forzosa (temporaria o perdurable)	113
a) Condominio con indivisión forzosa temporaria	114
b) Condominio con indivisión forzosa perdurable	114
Extinción del condominio	119
Síntesis gráfica	120

CAPÍTULO VII EXPROPIACIÓN

Concepto de Expropiación	121
Definición	121
Naturaleza	121
Regulación en el nuevo Código Civil y Comercial	121
Sujetos	121
Bienes expropiables	121
Requisitos para la expropiación	122
1) Utilidad pública	122
2) Calificación legal	122
3) Indemnización	123
El procedimiento expropiatorio	124
Expropiación indirecta o irregular	124
Retrocesión	124
Ocupación temporaria	125
Ocupación temporaria normal	125
Ocupación temporaria anormal	125
Síntesis gráfica	126

CAPÍTULO VIII VIVIENDA

Regulación normativa	127
Afectación a Vivienda (art. 244, CCCN)	127
Concepto	127
Legitimados	127
Beneficiarios	128
Habitación efectiva	128
Subrogación real	128
Efecto principal de la afectación	128
Frutos producidos por el inmueble	129
Transmisión de la vivienda afectada	129
Régimen de impuestos y honorarios	129
Desafectación y cancelación de la inscripción	129
Deberes de la autoridad de aplicación	130
Diferencias fundamentales entre el régimen de la Ley 14.394 y el nuevo Código Civil y Comercial	130
Síntesis gráfica	132

CAPÍTULO IX PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD HORIZONTAL	133
Antecedentes y regulación actual	133
Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal	133
Concepto	134
Nacimiento del derecho real de propiedad horizontal	134
Unidad Funcional	134
Concepto	134
Requisitos	134
Propiedad de la unidad funcional	135
Unidad complementaria	135
Objeto de la propiedad horizontal	135
Cosas y partes comunes	135
Cosas y partes necesariamente comunes	136
Cosas y partes comunes no indispensables	137
Cosas y partes propias (art. 2043)	137
CONSORCIO	137
Concepto	137
Patrimonio propio	137
Capacidad	138
Extinción de la personalidad del consorcio	138
Facultades, Obligaciones y Prohibiciones de los propietarios	138
Facultades	138
Obligaciones	139
Prohibiciones	139
Gastos y contribuciones	140
Expensas	140
Clasificación	140
Cobro de las expensas	141
Garantías para cobrar las expensas	141
Defensas	141
Obligados al pago de expensas	142
Modificaciones en cosas y partes comunes	142
Mejora u obra nueva que requiere mayoría	142
Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	142

Reparaciones urgentes	143
Grave deterioro o destrucción del edificio	143
Reglamento de Propiedad Horizontal	143
Concepto	143
Redacción del Reglamento	143
Naturaleza jurídica del Reglamento	144
“Cláusulas obligatorias” del Reglamento	144
Reforma del Reglamento	144
Asambleas	145
Concepto	145
Convocatoria y quorum	145
Clases de Asambleas	146
Notificación	146
Autoconvocatoria	146
Mayoría absoluta	147
Acción judicial de nulidad de la Asamblea	147
Conformidad expresa del titular	147
Mayorías necesarias	148
Actas de Asamblea y Registro de firmas de los propietarios	148
Asamblea judicial	148
Quorum para sesionar	149
Cómputo de los votos	149
Consejo de Propietarios	149
Concepto	149
Número de integrantes	150
Funciones	150
Administrador	150
Concepto	150
Designación y remoción	151
Derechos y obligaciones del administrador	151
Subconsorcios	152
Infracciones	152
Síntesis gráfica	153/154

CAPÍTULO X PREHORIZONTALIDAD

Concepto de Prehorizontalidad	155
Definición	155
Finalidad	155
Ventajas	155
Regulación normativa	156
Seguro obligatorio	156
Síntesis gráfica	158

CAPÍTULO XI CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Introducción	159
Concepto de Conjuntos Inmobiliarios	159
Enumeración	159
Características de los conjuntos inmobiliarios	160
Régimen de los Conjuntos Inmobiliarios	161
Marco legal	161
Diferencias con la propiedad horizontal de los edificios	161
Adecuación al nuevo régimen	162
Cosas y partes necesariamente comunes	162

Cosas y partes privativas	162
Facultades y obligaciones del propietario	163
Localización y límites perimetrales	163
Limitaciones y restricciones reglamentarias	164
Gastos y contribuciones	164
Cesión de la unidad	165
Régimen de invitados / Admisión de usuarios no propietarios	165
Servidumbres y otros derechos reales	166
Transmisión de unidades	166
Sanciones por incumplimiento del Reglamento	166
Country Club (<i>club de campo</i>)	167
Concepto	167
Encuadre legal actual	167
Encuadre legal antes del Código Civil y Comercial	167
Jurisprudencia	167
Organización	168
Partes	168
Obligaciones	168
Características fundamentales	168
Centro de Compras (<i>Shopping Center</i>)	169
Concepto	169
Ventajas	169
Partes	169
Encuadre legal actual	169
Encuadre legal antes del Código Civil y Comercial	170
Responsabilidades del locatario	170
Características fundamentales	170
Precio	171
Síntesis gráfica	172

CAPÍTULO XII TIEMPO COMPARTIDO

Concepto de Tiempo Compartido	173
Definición	173
Características	173
Sujetos	173
Bienes que lo integran	174
Afectación	174
Concepto	174
Procedimiento	174
Contenido del acto de afectación	175
Legitimación	175
Requisitos	175
Inscripción y efectos	176
Deberes de los sujetos	176
Deberes del emprendedor	176
Deberes de los usuarios del tiempo compartido	176
Deberes del administrador	177
Cobro ejecutivo	178
Extinción del Tiempo Compartido	178
Normativa aplicable	178
Relación de consumo	178
Encuadre legal antes y después del Código Civil y Comercial	178
Ley 26.356 - Sistema Turístico de Tiempo Compartido	179
Decreto 760/2014	181

Síntesis gráfica	183
CAPÍTULO XIII	
CEMENTERIOS PRIVADOS	
Concepto de Cementerios Privados	183
Definición	183
Evolución	183
Sujetos	183
Titular del dominio	183
Titular del derecho de sepultura	184
Administrador	184
Reglamento de Administración y Uso	185
Inembargabilidad	185
Normativa aplicable	185
Síntesis gráfica	186
CAPÍTULO XIV	
SUPERFICIE	
Concepto de Superficie	187
Definición	187
Composición del Derecho de Superficie	187
Superficie forestal	187
Modalidades	188
Emplazamiento	188
Plazos	189
Legitimación	189
Transmisión y adquisición	189
Subsistencia y transmisión de las obligaciones	189
Inscripción	190
Facultades del superficiario y del propietario	190
Facultades del superficiario (titular del derecho de superficie)	190
Facultades del propietario	190
Extinción	190
Causales de extinción	190
Destrucción de la propiedad superficiaria	191
Efectos de la extinción	191
Normas aplicables	192
Síntesis gráfica	193
CAPÍTULO XV	
DERECHOS REALES DE DISFRUTE	
USUFRUCTO	
Introducción	195
Clases	195
USUFRUCTO	195
Concepto	195
Caracteres	195
Partes	196
Objeto	196
Legitimados para constituir usufructo	197
Usufructo a favor de varias personas	198
Capacidad para constituir usufructo	198
Modos de constitución del usufructo	198
Formalidades	199
Presunción de onerosidad	199

Modalidades	199
Inventario	200
Garantía	200
Intransmisibilidad hereditaria	200
Derechos y Obligaciones de las Partes	200
Derechos del Usufructuario	200
Obligaciones del Usufructuario	201
Derechos y deberes del Usufructuante (nudo propietario)	202
Extinción del usufructo	203
Causas de extinción	203
Efectos de la extinción	203
Síntesis gráfica	204

CAPÍTULO XVI USO Y HABITACIÓN

USO	205
Concepto	205
Características	205
Constitución	206
Uso de animales	206
Uso de un fundo	206
HABITACIÓN	206
Concepto	206
Características	206
Derecho real de habitación del cónyuge supérstite	206
Derecho real de habitación del conviviente supérstite	207
Síntesis gráfica	208

CAPÍTULO XVII SERVIDUMBRE

Concepto de Servidumbre	209
Definición	209
Partes	209
Caracteres	209
Clasificaciones	209
Servidumbre personal a favor de varios titulares	211
Servidumbres Voluntarias y Forzosas	211
Servidumbres voluntarias	211
Servidumbres forzosas (o legales)	211
Servidumbre administrativa	212
Constitución de la servidumbre	212
Legitimación	212
Adquisición de la servidumbre	213
Modalidades de las servidumbres	213
Transmisibilidad	214
Derechos y deberes del propietario del fundo dominante	214
Derechos y deberes del titular sirviente	215
Extinción de la servidumbre	215
Medios especiales de extinción de las servidumbres	215
Medios de extinción comunes a todos los derechos reales	216
Efectos de la extinción	216
Síntesis gráfica	217

CAPÍTULO XVIII

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Introducción	219
Concepto de Derecho Real de Garantía	219
Definición	219
Clases de garantías	219
Antecedentes históricos de las garantías reales en Roma	220
Características de los Derechos Reales de Garantía	220
Créditos garantizados	221
Plazo	222
Especialidad en cuanto al Objeto y al Crédito	222
Especialidad en cuanto al objeto	222
Especialidad en cuanto al crédito	222
Defectos en la especialidad	223
Extensión de la garantía	223
Extensión de la garantía en cuanto al objeto	223
Extensión de la garantía en cuanto al crédito	223
Subrogación real	223
Facultades del constituyente de la garantía	224
Inoponibilidad	224
Créditos garantizados sujetos a plazo o condición suspensiva	225
Realización por un tercero	225
Cláusula nula	225
Pactos prohibidos	225
El propietario no deudor	226
Responsabilidad del propietario no deudor	226
Ejecución contra el propietario no deudor	226
Subrogación del propietario no deudor	227
Efectos de la subasta	227
Cancelación del gravamen	228
Síntesis gráfica	229

CAPÍTULO XIX

HIPOTECA

Concepto de Hipoteca	231
Definición	231
Constitución de la hipoteca	232
Hipoteca de parte indivisa	232
El contrato de hipoteca	233
Forma del contrato para constituir hipoteca	233
Celebración del contrato	233
Determinación del objeto	233
Duración de la inscripción	233
Convenciones para la ejecución	234
Letras y pagarés hipotecarios	234
Concepto	234
Régimen de ejecución especial de hipotecas	234
Derechos del acreedor hipotecario	235
Perfeccionamiento de la transmisión	235
Síntesis gráfica	236

CAPÍTULO XX ANTICRESIS

Concepto de Anticresis	237
Definición	237
Características	237
Percepción de los frutos	237
Legitimación	238
Plazo máximo	238
Derechos y Deberes del Acreedor	238
Derechos	238
Deberes	239
Gastos	240
Duración de la inscripción	240
Síntesis gráfica	241

CAPÍTULO XXI PRENDA

Concepto de Prenda	243
Definición	243
Caracteres	244
Posesión del bien prendado	244
Oponibilidad	244
Prendas sucesivas	245
Cobro de las prendas	245
Prenda con Registro	245
Concepto	245
Características	245
Publicidad	246
Clases	246
Prenda de cosas	247
Prenda de cosa ajena	247
Frutos	247
Uso y abuso	247
Gastos	248
Venta y sustitución del bien empeñado	248
Ejecución de la garantía por el acreedor	248
Acuerdos entre las partes	248
Adquisición de la cosa	249
Rendición de cuentas	249
Prenda de títulos valores	249
Prenda de créditos	249
Concepto	249
Requisitos	250
Constitución	250
Conservación y cobranza	250
Caso en que el crédito prendado depende de una opción o declaración para su exigibilidad	250
Participación en contrato con prestaciones recíprocas	251
Extinción	251
Síntesis gráfica	252

CAPÍTULO XXII PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

Concepto de Publicidad	253
Ventajas de la Publicidad	253
La Publicidad en el Derecho Comparado	254
Clasificación de los sistemas de publicidad	255
Publicidad en Argentina	256
Principios Registrales (Ley 17.801)	257
1) Principio de Rogación (art. 6)	257
2) Principio de Inscripción (arts. 2 y 3)	257
3) Principio de Prioridad (arts. 17, 18, 19 y 40)	258
4) Principio de Especialidad (arts. 10 y 11)	260
5) Principio de Tracto Sucesivo (arts. 14 y 15)	260
6) Principio de Legalidad (arts. 8 y 9)	261
7) Principio de Publicidad (arts. 22, 23 y 25)	263
8) Principio de Presunción Registral o Legitimidad	263
9) Principio de Presunción de Integridad o Completitud	263
Aplicación de la ley 17.801	264
Acción por título nulo	264
Recurso de rectificación registral	264
Efectos de la Inscripción	265
Matriculación	265
Diferencia entre Certificado e Informe	266
Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal	266
Función	266
Pérdida del título	267
Informes del Registro de Propiedad Inmueble de Capital Federal	267
Responsabilidad del Estado por informes erróneos	269
Fallo "Malbin"	270
Registros Personales	270
Cancelación y Caducidad de Inscripciones y Anotaciones del Registro	271
Registro Nacional de la Propiedad del Automotor	271
Concepto	271
Inscripción del auto en el registro	271
Inscripción de la transferencia	272
Trámites	273
Clases de trámites	273
Síntesis gráfica	275/276

CAPÍTULO XXIII EL CATASTRO

Concepto de Catastro	277
Definición	277
"Nomenclatura Catastral"	277
Ley Nacional de Catastro (ley 26.209)	277
Finalidades de los catastros	277
Poder de policía inmobiliario catastral. Atribuciones	278
La Parcela	278
Definición	278
Elementos de la parcela	278
Diferencia entre "parcela" y "objeto territorial"	279
Actos de levantamiento parcelario	279
El estado parcelario	279
Verificación de la subsistencia del estado parcelario	279
Certificación catastral	279

El Consejo Federal del Catastro	280
Síntesis gráfica	281

CAPÍTULO XXIV

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

Conceptos	283
ACCIONES POSESORIAS	283
Introducción	283
Forma Extrajudicial	283
a) Penal	283
b) Civil (art. 2240)	283
Forma Judicial	284
Concepto	284
Concepto de Acciones Posesorias	284
Clases de Acciones Posesorias	284
Requisitos de procedencia	285
Otorgamiento de las acciones posesorias	285
Turbación y Desapoderamiento	285
Ejecución de obras y daño temido	286
Legitimación	287
Actos materiales	288
Conversión	288
Proceso	288
ACCIONES REALES	288
Introducción	288
Concepto de Acciones Reales	288
Clases	288
Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita	289
Demanda y sentencia	289
1) Acción Reivindicatoria	290
Concepto	290
Objetos no reivindicables	290
Legitimación pasiva	291
Prueba del derecho real en la reivindicación	292
Derecho a reembolso	294
Sentencia	294
2) Acción Negatoria	295
Concepto	295
Legitimación activa	295
Legitimación pasiva	295
Prueba	295
3) Acción Confesoria	296
Concepto	296
Legitimación activa	296
Legitimación pasiva	296
Prueba	296
4) Acción de Deslinde	297
Concepto	297
Prueba	297
Objeto	297
Legitimación	297
Requisitos para que proceda la acción real de deslinde	298
Relaciones entre las Acciones Posesorias y las Acciones Reales	298
Denuncia de Daño Temido	299
Acciones posesorias e interdictos procesales	299

Definición de Interdictos	299
Síntesis gráfica	301/302

CAPÍTULO XXV PRIVILEGIOS

Concepto de Privilegio	303
Definición	303
Ejercicio del privilegio	303
Excepción al principio de igualdad de los acreedores	303
Requisitos	303
Naturaleza Jurídica	304
Características	304
Clasificación de los Privilegios	305
a) Privilegios Generales	305
b) Privilegios Especiales	305
Orden de prevalencia de los privilegios	306
Ley de Concursos y Quiebras (ley 24.522)	307
Síntesis gráfica	308

CAPÍTULO XXVI DERECHO DE RETENCIÓN

Concepto de Derecho de Retención	309
Definición	309
Fundamento	309
Naturaleza jurídica	309
Requisitos	309
Características	310
Casos en que se ejerce	310
Efectos	310
Derechos y Deberes del Retenedor	311
Derechos del retenedor	311
Deberes del retenedor	311
Extinción del derecho de retención	312
Síntesis gráfica	313

TEST DE AUTOEVALUACIÓN	315
-------------------------------	-----

SÍNTESIS GRÁFICAS

Sobre Derechos Reales - Parte General	38
Sobre Adquisición, Transmisión y Extinción de los Derechos Reales	48
Sobre Posesión y Tenencia	69
Sobre Dominio	101/102
Sobre Dominio Imperfecto	108
Sobre Condominio	120
Sobre Expropiación	126
Sobre Vivienda	132
Sobre Propiedad Horizontal	155/154
Sobre Prehorizontalidad	158
Sobre Conjuntos Inmobiliarios	172
Sobre Tiempo Compartido	182
Sobre Cementerios Privados	186
Sobre Superficie	193
Sobre Usufructo	204
Sobre Uso y Habitación	208
Sobre Servidumbre	217

Sobre Derechos Reales de Garantía	229
Sobre Hipoteca	236
Sobre Anticresis	241
Sobre Prenda	252
Sobre Publicidad de los Derechos Reales	275/276
Sobre Catastro	281
Sobre Acciones Posesorias y Acciones Reales	301/302
Sobre Privilegios	308
Sobre Derecho de Retención	313