

DERECHOS REALES

Primera Parte

COSA

Todo lo que tiene entidad,
Ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta.
Objeto material susceptible de tener algún valor.

BIEN

Utilidad, beneficio.
Hacienda, riqueza, caudal.

“Los bienes materiales se llaman cosas” (art. 16 CCyC).

PATRIMONIO

Bienes propios adquiridos por cualquier título.

El conjunto de bienes de una persona constituye su patrimonio.

“Las personas son titulares de los derechos individuales sobre los bienes que integran su patrimonio” (art. 15 CCyC).

DERECHO PATRIMONIAL

- **Derechos PERSONALES:** relación entre personas, a través de un vínculo jurídico.
- **Derechos REALES:** derecho que una persona sobre una cosa bien.
- **Derechos INTELECTUALES:** encuadran dentro de una categorización del derecho, y abarca la propiedad de una obra intelectual, que puede ser artística, científica, literaria, como también además los derechos de invención y las marcas de fábrica.

PATRIMONIO
Conjunto de
derechos que
comprenden COSAS
o BIENES,
susceptibles de
apreciación
pecuniaria,
deduciendo las
cargas que los
gravan.

CLASIFICACION DE LAS COSAS O BIENES

- **Fungibles:** Todo elemento de la especie equivale a otro similar; sustituibles unas por otras en misma calidad y cantidad;
- **No Fungibles.** No sustituibles unas por otras en misma calidad y cantidad;
- **Consumibles:** su existencia culmina con el primer uso.
- **No Consumibles:** su existencia no termina con el primer uso, aunque la cosa pueda deteriorarse con el paso del tiempo.
- **Divisibles:** sin ser destruidas totalmente, pueden ser divididas en porciones reales, formando cada una de ellas un todo homogéneo y análogo.
- **Indivisibles:** son cosas cuya división convierte en antieconómico su uso y su aprovechamiento.
- **Principales:** existen para sí mismas y por sí mismas.
- **Accesorias:** dependen de otras cosas, o están adheridas a otras cosas.
- **Dentro del Comercio:** cosas cuya enajenación no está expresamente prohibida.
- **Fuera del Comercio:** cosas cuya enajenación está expresamente prohibida por ley o por acto jurídico autorizado.

CLASIFICACION DE LAS COSAS O BIENES

- **MUEBLES:** *"... pueden desplazarse por sí mismas o por una fuerza externa" (art. 227 CCyC).*
- **INMUEBLES:** *"Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre" (art. 225 CCyC).*
- **NO REGISTRABLES:** No requieren inscripción en registros públicos.
- **REGISTRABLES:** Dada su importancia económica y social y por hallarse dentro del comercio, deben estar inscriptos en registros públicos.

BIENES DE DOMINIO PUBLICO DEL ESTADO

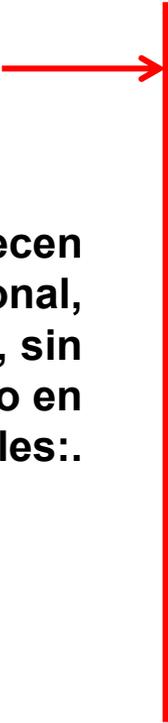
En poder del Estado (Nacional, Provincial, Municipal). Son bienes de dominio público estatal, destinados al uso y goce de toda la ciudadanía, con características de inalienables, de uso gratuito (aunque pueda cobrarse pequeños montos con fines conservatorios) e imprescriptibles:

Los bienes públicos del Estado pueden ser desafectados e ingresar al dominio privado, por decisión del Poder Legislativo o del Poder Administrador.

- a) mar territorial (agua, lecho y subsuelo) conforme tratados internacionales.
- b) aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas.
- c) ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas. Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias.
- d) islas formadas o que se formen en el mar territorial, la zona económica exclusiva, la plataforma continental o en toda clase de ríos, estuarios, arroyos, o en los lagos o lagunas navegables, excepto las que pertenecen a particulares.
- e) espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación, de conformidad con normas internacionales.
- f) calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común.
- g) documentos oficiales del Estado.
- h) ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

**BIENES DE
DOMINIO PRIVADO
DEL ESTADO**

**Pertenecen
al Estado nacional,
provincial o municipal, sin
perjuicio de lo dispuesto en
leyes especiales:.**

- 
- a) los inmuebles que carecen de dueño;
 - b) las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería;
 - c) los lagos no navegables que carecen de dueño;
 - d) las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros;
 - e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.

BIENES DE LOS PARTICULARES

Art. 238 CCyC: “Los bienes que no son del Estado nacional, provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal, son bienes de los particulares sin distinción de las personas que tengan derecho sobre ellos, salvo aquellas establecidas por leyes especiales”.

POSESIÓN

"Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no" (art. 1909 CCyC).

Servidor de la posesión: Se presume, salvo prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, es servidor de la posesión (conforme art. 1911 CCyC).

TENENCIA

"Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor" (art. 1910 CCyC).

DERECHO

PERSONAL :

vínculo jurídico creado entre personas.

DERECHO REAL:

vínculo jurídico consistente en el derecho que una persona (sujeto activo del derecho) ejerce respecto de una cosa (objeto), haciéndolo de manera directa e inmediata.

El CCyC en el art. 1882 establece que ***el derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en la antedicha normativa.***

El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley.

La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.

Definición de DERECHO REAL

Según Guillermo L. Allende:

"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 praeferendi**".

Oponibilidad erga omnes (frente a todos)

Susceptible de valor económico

Conjunto de principios y normas que sustentan la paz social. No depende de la voluntad de los particulares.

Persona física o ideal

Cosas ciertas, individualmente determinadas, en el comercio y actualmente existentes

Registros públicos

Respetar la acción del titular del derecho real.

Protegen a los derechos reales en caso que se atente contra su existencia, plenitud o libertad.

Perseguir la cosa en manos de cualquiera que la tenga (con las limitaciones de la propia ley), y ventajas como el privilegio, derecho de exclusión, etc.-

ENUMERACION de los DERECHOS REALES (art. 1887 CCyC)

- a) Dominio
- b) Condominio
- c) Propiedad Horizontal
- d) Conjuntos Inmobiliarios
- e) Tiempo Compartido
- f) Cementerio Privado
- g) Superficie
- h) Usufructo
- i) Uso
- j) Habitación
- k) Servidumbre
- l) Hipoteca
- m) Anticresis
- n) Prenda

DOMINIO

“...derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. ...” (art. 1941 CCyC.).

CARACTERES FUNDAMENTALES

PERFECTO (cuando es absoluto, exclusivo y perpetuo, y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas).

MENOS PLENO O IMPERFECTO (si falta alguno de los caracteres de absoluto, exclusivo y perpetuo, si posee condición o plazo resolutorios, o si se halla gravado respecto de terceros con un derecho real).

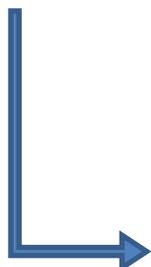
FACULTADES DEL TITULAR DE DOMINIO

- **De poseer la cosa.**
- **De hacer uso:** servirse según su necesidad o conveniencia, sin limitaciones respecto de la naturaleza o destino.
- **De hacer goce:** percibir todos los frutos que pudiera producir la cosa.
- **De disponer:** El titular podrá cambiar la materialidad de la cosa, alterando incluso su aspecto y estructura.
- **De enajenarla total o parcialmente a título oneroso o gratuito.**
- **De alquilarla o arrendarla total o parcialmente.**
- **De gravarla con los derechos reales de hipoteca, uso, uso y habitación, servidumbre, prenda.**

DOMINIO



“...derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. ...” (art. 1941 CCyC.).



CARACTERES FUNDAMENTALES



PERFECTO (cuando es absoluto, exclusivo y perpetuo, y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas).



MENOS PLENO O IMPERFECTO (si falta alguno de los caracteres de absoluto, exclusivo y perpetuo, si posee condición o plazo resolutorios, o si se halla gravado respecto de terceros con un derecho real).

Son dominios imperfectos

- **el revocable:** sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió.
- **el desmembrado:** sujeto al régimen de la respectiva carga real que lo grava.
- **el fiduciario:** sujeto a ser entregado a un tercero.

DOMINIO EXTENSIÓN

Art. 1945 CCyC: “El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o son sus accesorios.

El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales.

Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie.

Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario”.

CONDOMINIO



“...derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción”
(art. 1983 CCyC.).

FACULTADES DE LOS CONDOMINOS



Cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el asentimiento de los restantes condóminos.

La disposición jurídica o material de la cosa, o de alguna parte determinada de ella, sólo puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos. No se requiere acuerdo para realizar mejoras necesarias. Dentro de los límites de uso y goce de la cosa común, cada condómino puede también, a su costa, hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento.

Cada condómino debe pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas. No puede liberarse de estas obligaciones por la renuncia a su derecho.

El condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago.

LA COSA COMUN PUEDE SER PUESTA BAJO ADMINISTRACIÓN (art. 1993 y concs. CCyC).

CONDOMINIO

SIN INDIVISIÓN FORZOSA

Todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. La acción es imprescriptible.

CON INDIVISIÓN FORZOSA

TEMPORARIA

“Los condóminos pueden convenir suspender la partición por un plazo que no exceda de diez años. ...” (art. 2000 CCyC)

PERDURABLE

Cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división.

Cuando el condominio recae sobre muros, cercos y fosos.

USUFRUCTO

→ *“...derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia” (art. 2129 CCyC).*

OBJETO

Puede ejercerse sobre la totalidad, sobre una parte material o por una parte indivisa de los siguientes objetos:

- una cosa no fungible;
- un derecho, sólo en los casos en que la ley lo prevé;
- una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales;
- el todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario.

- El usufructo es intransmisible por causa de muerte, sin perjuicio de lo dispuesto para el usufructo a favor de varias personas con derecho de acrecer.
- No puede establecerse usufructo a favor de varias personas que se suceden entre sí, a menos que el indicado en un orden precedente no quiera o no pueda aceptar el usufructo.

USUFRUCTO

MODOS DE CONSTITUCIÓN

- a) por la transmisión del uso y goce con reserva de la nuda propiedad;
- b) por la transmisión de la nuda propiedad con reserva del uso y goce;
- c) por transmisión de la nuda propiedad a una persona y el uso y goce a otra.

En caso de duda, la constitución del usufructo se presume onerosa.

DURACIÓN

Plazo prefijado

Vida del usufructuario

50 AÑOS, si el usufructuario es persona jurídica.

- El usufructo puede ser establecido pura y simplemente, sujeto a condición o plazo resolutorios, o con cargo.
- El usufructuario puede transmitir su derecho, pero es su propia vida y no la del adquirente la que determina el límite máximo de duración del usufructo. Con carácter previo a la transmisión, el adquirente debe dar al nudo propietario garantía suficiente de la conservación y restitución del bien.

USUFRUCTO

- El usufructuario debe realizar a su costa las mejoras de mero mantenimiento.
- El usufructuario debe pagar los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo.
- No están a su cargo las mejoras originadas por vetustez o caso fortuito.
- El nudo propietario puede exigir al usufructuario que realice las mejoras a las que está obligado aun antes de la extinción del usufructo.

EXTINCIÓN

- a) la muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si no se pactó la duración del usufructo, se entiende que es vitalicio;
- b) la extinción de la persona jurídica usufructuaria. Si no se pactó la duración, se extingue a los cincuenta años desde la constitución del usufructo;
- c) el no uso por persona alguna durante diez años, por cualquier razón. El desuso involuntario no impide la extinción, ni autoriza a extender la duración del usufructo;
- d) el uso abusivo y la alteración de la sustancia comprobada judicialmente.

USO →

“...derecho real que consiste en usar y gozar de una cosa ajena, su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos en el título, sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce, se entiende que se constituye un usufructo” (art. 2154 CCyC).

El derecho real de uso sólo puede constituirse a favor de persona humana.

Los frutos no pueden ser embargados por los acreedores cuando el uso de éstos se limita a las necesidades del usuario y su familia.

HABITACIÓN →

“...derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia” (art. 2158 CCyC).

El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana

La habitación no es transmisible por acto entre vivos ni por causa de muerte, y el habitador no puede constituir derechos reales o personales sobre la cosa. No es ejecutable por los acreedores.

El habitador está a cargo de contribuciones y reparaciones a prorrata de la parte de la casa.

HIPOTECA

“... derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado” (art. 2205 CCyC).

Un condómino puede hipotecar la cosa por su parte indivisa. El acreedor hipotecario puede ejecutar la parte indivisa sin esperar el resultado de la partición.

PRENDA

“...derecho real de garantía sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados. Se constituye por el dueño o la totalidad de los copropietarios, por contrato formalizado en instrumento público o privado y tradición al acreedor prendario o a un tercero designado por las partes. ...” (art. 2219).

CLASIFICACIÓN

- **Prenda simple:** Se entrega una cosa en garantía de un crédito..
- **Prenda con registro:** Se establecen sobre cosas que posean título registral.

ANTICRESIS

“... derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda” (art. 2212).

El tiempo de la anticresis no puede exceder de diez años para cosas inmuebles y de cinco años para cosas muebles registrables.

SERVIDUMBRE

“...derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. ...” (art. 2162)

La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno. La utilidad puede ser de mero recreo.

En caso de duda, la constitución de la servidumbre se presume onerosa.

Ninguna servidumbre puede transmitirse con independencia del inmueble dominante.

La servidumbre personal es intransmisible por causa de muerte.

SERVIDUMBRE

CLASIFICACION

- **PERSONALES:** se constituyen en utilidad de una persona humana (como duración máxima, puede ser vitalicia) o jurídica, y que finaliza con ella.
- **REALES:** vincula dos inmuebles independientemente; hay derecho de una heredad sobre otra, para utilidad de la primera. (se presume perpetua, excepto pacto en contrario).
 - **Heredad o Predio Dominante** a aquel a cuyo beneficio se ha constituido el mencionado Derecho Real.
 - **Heredad o Predio Sirviente** a aquel sobre el cual se ha constituido Derecho Real o Personal.
- **CONTINUAS:** Uso es y puede ser continuo sin que exista acto. Ej: **Electroducto - Vistas.**
- **DISCONTINUAS:** Requieren de acto para ser ejercidas. Ej.: **Paso - Tránsito.**
- **APARENTES o VISIBLES:** Se anuncian, u observan por signos exteriores. Ej.: **Sacar agua, Tendido de electroducto.**
- **NO APARENTES:** No se manifiestan por signos visibles. Ej: **Tendido de acueducto bajo vereda.**
- **DIVISIBLES:** Identifica hechos susceptibles de división. Ej: **Explotación o extracción de minerales.**
- **INDIVISIBLES:** Demarcando o acotando el sitio del predio sirviente donde se ejercerá ese derecho real, sin restricción alguna. Ej.: **algunas de Tránsito o todas aquellas tratadas en casos especiales.**

SERVIDUMBRE

CLASIFICACION

- **VOLUNTARIAS:** aquellas que las partes pueden pactar libremente.
- **FORZOSA o COACTIVA:** Son servidumbres forzosas y reales la servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública, la de acueducto cuando resulta necesaria para la explotación económica establecida en el inmueble dominante, o para la población, y la de recibir agua extraída o degradada artificialmente de la que no resulta perjuicio grave para el fundo sirviente o, de existir, es canalizada subterráneamente o en cañerías.
- **ADMINISTRATIVA:** Es servidumbre sin fundo dominante; el Estado o una persona de Derecho Público impone por acto administrativo (ej, Ley) a determinados inmuebles de propiedad privada y con fines públicos para soportar, por ejemplo, **la instalación de torres o el paso de cables aéreos de energía eléctrica, la construcción de un electroducto, un gasoducto, entrada a predio público (museos), o la simple prohibición de edificar por encima de determinada altura,** como un criterio de seguridad para despejar obstáculos en zonas cercanas a los aeropuertos. La finalidad de servir a un uso público o caracterizado por la utilidad pública.

SERVIDUMBRE

EXTINCION

- Por **nulidad, resolución o rescisión** del derecho constituyente de la servidumbre.
- Por **vencimiento del plazo**,
- **en las servidumbres personales, si el titular es persona humana, su muerte, - aunque no estén cumplidos el plazo o condición pactados- o plazo prefijado; si el titular es una persona jurídica, su extinción, y si no se pactó una duración menor, se acaba a los cincuenta años desde la constitución.**
- en las servidumbres prediales, de no existir limite temporal, las servidumbres se juzgan perpetuas.;
- **Por la desaparición de toda utilidad para el inmueble dominante;**
- Por **prescripción**, si el propietario del fondo dominante no hace uso de su Derecho Real durante 10 años (si la servidumbre es personal) o 20 años (si la servidumbre es real).
- Por **confusión** del propietario del fondo sirviente y del propietario del fondo dominante en una misma persona.
- Por **renuncia** del propietario del fondo dominante a ejercer ese derecho.
- Por **imposibilidad de uso**.
- Por el **no uso por persona alguna durante diez (10) años, por cualquier razón.**
- Por **expropiación** del inmueble sirviente.

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

- **ACCIONES POSESORIAS:**
DEFIENDEN LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

- **ACCIONES REALES:**
DEFIENDEN LA EXISTENCIA, PLENITUD
Y LIBERTAD DE LOS DERECHOS REALES.

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

- **ACCIONES POSESORIAS:**
DEFIENDEN LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

*“Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder”
(art. 2238 CCyC).*

TURBACIÓN: cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor.

DESAPODERAMIENTO: cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor.

**ACCIONES
POSESORIAS**

Acción de mantener la tenencia o la posesión (art. 2242 CCyC).

Acción de despojo (art. 2241 CCyC).

Defensa extrajudicial (art. 2240 CCyC).

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

- **ACCIONES REALES: DEFIENDEN LA EXISTENCIA, PLENITUD Y LIBERTAD DE LOS DERECHOS REALES**

REIVINDICATORIA: para defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento.

NEGATORIA: para defender la libertad del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que constituyen una turbación, especialmente dada por la atribución indebida de una servidumbre u otro derecho inherente a la posesión.

CONFESORIA: para defender la plenitud del derecho real y corresponde ante actos que impiden ejercer una servidumbre u otro derecho inherente a la posesión.

DESLINDE: Cuando existe estado de incertidumbre acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, la acción de deslinde permite fijarla de manera cierta, previa investigación fundada en títulos y antecedentes, y demarcar el límite en el terreno.

No procede acción de deslinde sino reivindicatoria cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de los límites.

EXTENSIÓN DEL DOMINIO

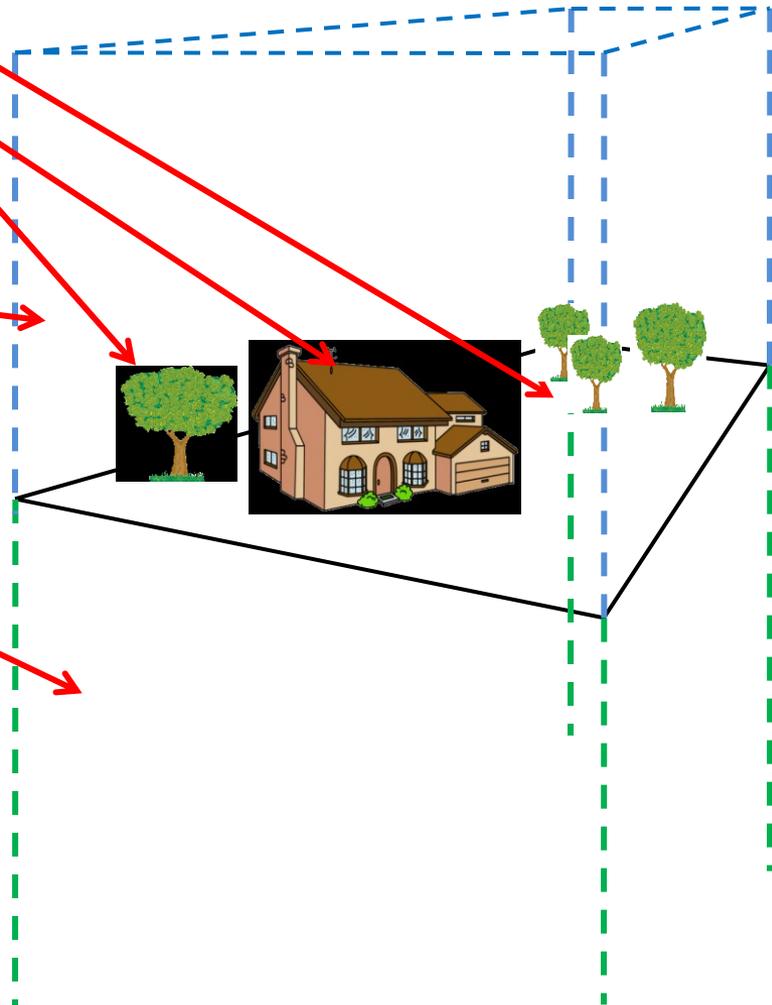
Art. 1945 CCyC: *“El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o son sus accesorios.*

El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales.

Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie.

Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario”.

“El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o son sus accesorios. El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales. Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie. Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario”



ESPACIO AEREO, en línea perpendicular:

aunque las obras que se hallen bajo el suelo o sobre el espacio aéreo no causan la presunción de su propiedad en favor del propietario del suelo.

Art.1970 CCyC: ***“Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo.***

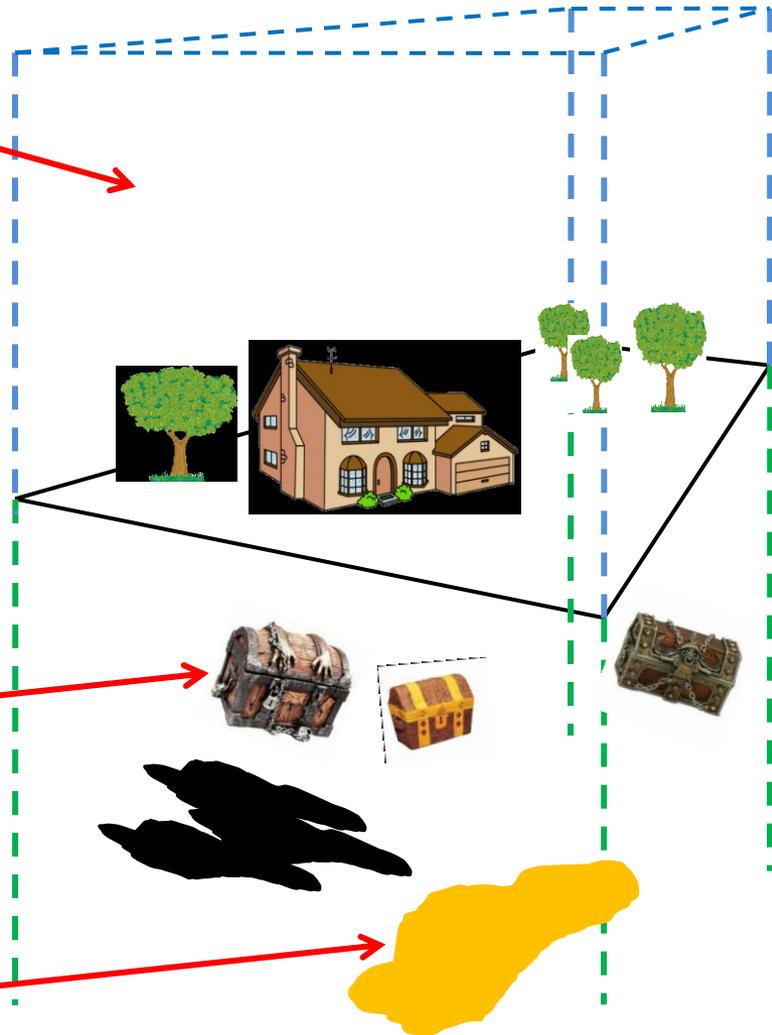
El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción”.

SUBSUELO

incluye sus tesoros ocultos que.

- 1) Si son hallados por el dueño del terreno pasan a su poder;
- 2) Si los halla un tercero, serán compartidos por éste y el dueño del terreno;
- 3) Si son yacimientos mineros, son propiedad del Estado.

Pueden ser dados a particulares para su explotación.



FORMAS DE ADQUISICION DEL DOMINIO

- **APROPIACION:** Aprehensión de cosas muebles sin dueño o abandonadas; los bienes inmuebles nunca carecen de dueño; si éste no existe, el bien pasa a manos del Estado.
- **TRANSFORMACION:** Creación de un nuevo objeto valiéndose de otro.
- **ACCESION:** Una cosa mueble o inmueble acrece a otra por adherencia natural o artificial.
- **TRADICION TRASLATIVA:** Entrega material de una cosa, hecha por el propietario actual al adquirente de dicha cosa, poseyendo ambos (propietario y adquirente) capacidad para enajenar y adquirir.
- **PERCEPCION DE FRUTOS:** Una cosa puede generar otra cosa, sin que la primera vea alterada su esencia; el propietario de la primera cosa será además propietario de aquella que se generó.
- **SUCESION:** Transmisión de derechos activos y pasivos que componen la herencia de una persona fallecida, a una o más personas supervivientes. Quien recibe la sucesión es el heredero, que pasa a continuar la persona del difunto, en cuanto a la titularidad de los derechos transmitidos. Mediante una declaratoria judicial, pasa el heredero a ser titular de dominio.
- **PRESCRIPCION:** La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo (arts. 1897 y 1899 CCyC).

EXTINCION DEL DOMINIO

- Por **DESTRUCCION DE LA COSA**
- Por **CONSUMO DE LA COSA**
- Por **COLOCACION DE LA COSA FUERA DEL COMERCIO** (pasa a dominio público del Estado).
- Por **ABANDONO DE LA COSA**
- Por **ENAJENACION**
- Por **TRANSMISION JUDICIAL**
 - La expropiación en virtud de utilidad pública del bien;
 - La sentencia judicial;
 - La restitución de cosa cuya propiedad fue transmitida por título viciado de nulidad
- Por **LEY** (caso de accesión, prescripción, transformación).
- Por **ALZAMIENTO DE ANIMALES DOMESTICOS**

INTERDICTOS

Instrumentos legales que prevé el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (**C.P.C.C.N.**) para **repeler una perturbación de la posesión**, y que buscan como fin lograr una decisión judicial que resguarde los derechos del denunciante.

La decisión del juez **no reviste carácter de cosa juzgada**, por lo que posteriormente el accionante puede iniciar acciones legales

CLASIFICACION

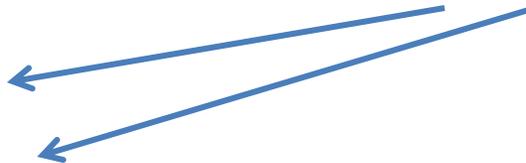
De ADQUIRIR

De RETENER

De RECOBRAR

De OBRA NUEVA: *"Cuando se hubiere comenzado una obra que **afectare** a un inmueble, su poseedor o tenedor podrá promover el interdicto de obra nueva. Será inadmisibile si aquélla estuviere concluida o próxima a su terminación. La acción se dirigirá contra el dueño de la obra y, si fuere desconocido, contra el director o encargado de ella Tramitará por el juicio sumarísimo. El juez podrá ordenar preventivamente la suspensión de la obra" (art. 619 del C.P.C.C.N.).*

INFORME TECNICO



DENUNCIAS

De DAÑO TEMIDO

"Quien teme que de un edificio o de otra cosa derive un daño grave e inminente a sus bienes, puede solicitar al juez las medidas de seguridad adecuadas, si no mediare anterior intervención de autoridad administrativa por el mismo motivo. (...)". (art. 623 bis del C.P.C.C.).

De OPOSICION A REPARACIONES URGENTES

"Cuando deterioros o averías producidos en un edificio o unidad ocasionen grave daño a otro, y el ocupante del primero se opusiere a realizar o a permitir que se ejecuten las reparaciones necesarias para hacer cesar la causa del perjuicio, el propietario, copropietario o inquilino directamente afectados o, en su caso, el administrador del consorcio, podrá requerir que se adopten las medidas y se lleven a cabo los trabajos que sean necesarios, disponiéndose el allanamiento de domicilio, si fuere indispensable. La petición tramitará sin forma de juicio, con la sola audiencia de los interesados y el informe técnico que deberá acompañarse al escrito inicial. La resolución del juez es inapelable. En su caso podrán imponerse sanciones conminatorias". (art. 623 ter del C.P.C.C.).

CONDICIONES PARA PRESENTAR DENUNCIAS:
TIEMPO PRESENTE y URGENCIA

ENTRAR EN MORADA AJENA

- **Art. 150 del Código Penal:** *“Será reprimido con prisión de seis meses a dos años, si no resultare otro delito más severamente penado, el que entrare en morada o casa de negocio ajena, en sus dependencias o en el recinto habitado por otro, contra la voluntad expresa o presunta de quien tenga derecho de excluirlo”.*
- **Art. 152 del Código Penal:** *“Las disposiciones de los artículos anteriores no se aplicarán al que entrare en los sitios expresados, para evitar un mal grave a sí mismo, a los moradores o a un tercero, ni al que lo hiciera para cumplir un deber de humanidad o prestar auxilio a la justicia”.*
- **Art. 1977 del CCyC:** *“Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisorias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados”.*

Instalaciones provisionarias y paso de personas que trabajan En una obra.

Art. 1977 del CCyC: Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisionarias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados.

CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

ADQUISICION DEL DOMINIO

Por **ACCESION** → **Una cosa mueble o inmueble acrece a otra por adherencia natural o artificial.**

→ **de COSAS MUEBLES**

→ Dos cosas muebles, de distintos dueños, se unen formando una sola: el dueño de la principal adquiere la accesoria, aun siendo posible la separación, pagando el dueño de la cosa accesoria lo que ella valiere.

→ **de COSAS INMUEBLES**

- **ALUVION:** tierras ganadas en los ríos por acumulación de las mismas o retiro de aguas.
- **AVULSION:** acrecentamiento del inmueble por la fuerza súbita de aguas de ríos o arroyos navegables o no; se posan en fundos o terrenos vecinos si son susceptibles de adherencia natural (tierra, la arena, plantas, etc.) Si no son así se los considera como elementos perdidos.
- **CONSTRUCCION, SIEMBRA Y PLANTACION**

CONSTRUCCIÓN, SIEMBRA Y PLANTACION



CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

EN TERRENO PROPIO CON MATERIALES AJENOS

↳ Lo edificado pasa a ser propiedad del dueño del terreno.

Si el responsable del hecho obró

↳ Con **BUENA FE:**
debe pagar el valor del material.

↳ Con **MALA FE:**
debe indemnizar por daños y perjuicios.

EN TERRENO AJENO CON MATERIALES PROPIOS

↳ Si el responsable obró

↳ Con **BUENA FE:**
el dueño del terreno podrá adueñarse de lo construido, indemnizando al edificante.

↳ Con **MALA FE:**
el dueño del terreno puede exigir demoler la obra, a costa del edificante.
Y si desea conservarla, debe abonarla.

Si hubo **mala fe por parte del edificante y del dueño del predio,**
se procederá respecto del **edificante de buena fe.**

Se considera **mala fe por parte de un propietario a la inacción de éste,**
dejando que otro construya, sin que haga algo para impedir tal hecho.

CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

Si la construcción, siembra o plantación es realizada por un tercero con trabajo o materiales ajenos en inmueble ajeno, quien efectúa el trabajo o quien provee los materiales no tiene acción directa contra el dueño del inmueble, pero puede exigirle lo que deba al tercero.

CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

INVASIÓN DE INMUEBLE COLINDANTE (invasión parcial)

“Quien construye en su inmueble, pero de buena fe invade el inmueble colindante, puede obligar a su dueño a respetar lo construido, si éste no se opuso inmediatamente de conocida la invasión.

El dueño del inmueble colindante puede exigir la indemnización del valor de la parte invadida del inmueble. Puede reclamar su adquisición total si se menoscaba significativamente el aprovechamiento normal del inmueble y, en su caso, la disminución del valor de la parte no invadida. Si el invasor no indemniza, puede ser obligado a demoler lo construido.

Si el invasor es de mala fe y el dueño del fundo invadido se opuso inmediatamente de conocida la invasión, éste puede pedir la demolición de lo construido. Sin embargo, si resulta manifiestamente abusiva, el juez puede rechazar la petición y ordenar la indemnización” (art. 1963 CCyC).

EXPROPIACION

Art. 17 de la Constitución Nacional: *“La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. (...)”.*

Sujeto expropiante

- Estado (Nacional, Provincial, o Municipal);
- Entes autárquicos nacionales;
- Empresas del Estado debidamente facultadas;
- Personas reales o ideales, siempre que la Ley, o un acto administrativo conforme a la ley lo autorice (Art. 2 Ley 21.499).

“Es susceptible de expropiación el subsuelo con independencia de la propiedad del suelo. ...”
(Art. 5 Ley 21.499).

EXPROPIACIÓN

LEYES

- Nación: Ley 21.499
- Ciudad de Bs. As.: Ley 238
- Pcia. de Buenos Aires: Ley 5708

Ley 21.499, art. 1: ***"La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual"***.

En el orden nacional: tasa el Tribunal de Tasaciones de la Nación.
En Ciudad de Buenos Aires: tasa el Banco de la Ciudad de Buenos Aires

EXPROPIACIÓN

INDEMNIZACIÓN: *Declarada la utilidad pública de un bien, el expropiante podrá adquirirlo directamente del propietario dentro de los valores máximos que estimen a ese efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación para los bienes inmuebles, o las oficinas técnicas competentes que en cada caso se designarán, para los bienes que no sean inmuebles.*

Valor máximo: se incrementa en un 10%.

No habiendo avenimiento respecto del valor de los bienes, la cuestión se decidirá en la Justicia.

MONTO A ABONAR: en dinero efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

SE ABONA: valor objetivo del bien, los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación, y depreciación monetaria e intereses.

NO SE ABONA: circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias. No se pagará lucro cesante.

EXPROPIACIÓN

ABANDONO DE LA EXPROPIACIÓN: Se tendrá por abandonada si el expropiante no promueve el juicio dentro de los plazos legales de vigencia de la ley que la autorice.

No regirá la disposición precedente en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas.

RETROCESIÓN: Se produce si al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años computado desde que la expropiación quedó perfeccionada. El expropiado intima a que se le dé el destino al bien; de no producirse eso, el expropiado puede recibir el bien, siempre que reintegre al expropiante lo que percibió de éste en concepto de precio o de indemnización, con la actualización que correspondiere.

EXPROPIACIÓN

EXPROPIACIÓN IRREGULAR: Procede cuando:

- 1) el Estado toma un bien sin haber indemnizado,
- 2) si una cosa mueble o inmueble a expropiarse resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales,
- 3) Si el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad. (**Art.8º** *Si se tratase de la expropiación parcial de un inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuere inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble*).

OCUPACION TEMPORANEA: se da si por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinados, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos.

La necesidad debe ser anormal, urgente, imperiosa, o súbita; apareja indemnización, siendo aplicables en subsidio las reglas vigentes en materia de expropiación y comprenderá el valor del uso y los daños y perjuicios ocasionados al bien o cosa ocupados, como así también el valor de los materiales que hubiesen debido extraerse necesaria e indispensablemente con motivo de la ocupación.