



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

TP N° 2 Derechos Reales



En este práctico recorreremos y analizaremos los distintos Derechos Reales, su relevancia en nuestro ejercicio profesional dado su carácter, ya que arquitectos somos generadores de bienes susceptibles en convertirse en Derechos Reales.

Profundizaremos el estudio de los distintas Derechos Reales, logrando diferenciar con precisión entre Derechos Personales de los Reales. Identificaremos el lugar preponderante que ocupa el derecho real de Propiedad Horizontal en nuestro hacer profesional.

Para la resolución de este práctico, analizaremos un comentario a la definición de derecho real, contenida en el art. 1882 del Código Civil y Comercial de la Nación, y que a continuación compartimos.

Es entonces que proponemos como actividad de aprendizaje, la lectura de dicho artículo, un debate en clase de las ideas y a partir de ello y la bibliografía sugerida, responder el cuestionario propuesto.

Comentario al artículo 1882 del Código Civil y Comercial de la Nación realizado en la edición oficial.

http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf

ARTÍCULO 1882. Concepto

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 este Código.

1. Introducción

Con este precepto se inicia la regulación de los “derechos reales”.

Aquello que otrora albergara cuestiones tales como el concepto de “cosa” y “bienes”, discurriera en extenso sobre las muebles e inmuebles, profundizara en categorías y clasificaciones, encuentra en la materia una de las modificaciones más trascendentes que propuso la Comisión Redactora del Código Civil y Comercial (en adelante, CCyC).

Así, al observar que el patrimonio —que incluye los bienes— era tratado solo como un atributo de la persona, la Comisión Reformadora juzgó que la regulación era insuficiente para solucionar innumerables conflictos actuales. A la par de observar que la concepción patrimonialista había cambiado, advirtió que aparecieron bienes que, siendo de la persona, no tenían valor económico, aunque sí utilidad. Se hicieron visibles entonces, observaciones tales como que existen bienes que la ley mencionaba como del dominio público, pese a que la Constitución y la ley ambiental los consideraba “colectivos”.

En razón de ello, hoy se vuelcan en el Capítulo 4 del Título Preliminar el concepto de bienes y cosas. Los arts. 15 y 16 CCyC encuentran la regulación de aquellos y no, como antes acontecía, en la materia que aquí tratamos.

En el mismo lugar, el CCyC también refiere a los derechos sobre el cuerpo humano o sus partes, considerándolos bienes no susceptibles de valor comercial, los que pueden ser dispuestos con fines afectivos, terapéuticos, científicos, humanos o sociales por sus titulares conforme lo disponen las leyes especiales (art. 17 CCyC).

Se incluyen como bienes, a los derechos de las comunidades indígenas, reconociéndoles derecho a la posesión y propiedad de las tierras, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18 CCyC y 75, inc. 17, de la Constitución Nacional. La adición de estos últimos, permite formular una distinción entre los derechos reales como derechos individuales de contenido patrimonial y los derechos de propiedad comunitaria. En ese marco también, se agregan los derechos de incidencia colectiva (art. 14, inc. b, CCyC).

Así vista la regulación, y como lógico corolario, encontramos en este Título el inicio de la regulación de los derechos reales concentrándose en el concepto, cuyos alcances analizaremos.

2. Interpretación

Es fundamental destacar que el primer Título, introductorio a la materia, refiere a las “Disposiciones generales”. A partir de aquí y hasta el Título III —Dominio—, el CCyC agrupa un conjunto de artículos que proyectan sus efectos en las regulaciones posteriores de cada estatuto o derecho real,

de manera tal que estas últimas se subordinan a las primeras y se completan.

Al abordar la definición de los derechos reales, podemos encontrar los caracteres esenciales de esta clase de derechos, a saber: el “tipo legal”, la estructura “dual” y las facultades de persecución y preferencia. Mientras el tipo legal responde a la decisión legislativa de que cada derecho de propiedad —que más abajo se enumeran—, quede sujeto por efecto del orden público imperante en la materia al contenido y extensión que se le prescriba, la estructura dual vincula a la potestad de usar gozar y disponer, dirigida directamente a la cosa o derecho —objeto— en una relación inmediata que no admite la intervención de otros sujetos.

Una distinción clave entre derechos reales y personales, pone en evidencia que, para los primeros, la relación entre sujeto y cosa o derecho constituye un vínculo directo e inmediato. Para los segundos, la estructura encuentra al objeto o prestación, y dos sujetos; uno acreedor y otro deudor.

Las facultades de persecución y preferencia se presentan como características propias y únicas de los derechos reales. Se verá a lo largo del libro la ratificación de esta premisa. Son, por así decirlo, una consecuencia de la estructura dual, pues, subsistiendo el derecho real, este se ejerce sobre su objeto aunque hubiere salido del alcance de su titular, y puede reclamarlo cualquier integrante de la comunidad que la detente —derecho de persecución—. De igual modo, cuando pretenda serle opuesto otro derecho real o personal, gozará de la prioridad que le concede la circunstancia de que su derecho fue constituido con anterioridad en el tiempo y con el privilegio que le conceda el ordenamiento cuando, además, hubiere lugar.

TAREAS A DESARROLLAR

Tras la lectura del comentario anterior, te proponemos realizar una lectura crítica, que lo discutas con los otros miembros de tu equipo, para luego llevar la discusión a tu comisión. Te proponemos para ello que consideres:

- ¿Cuál es la diferencia entre bien y cosa?
- ¿Qué es patrimonio? ¿Cuál es su utilidad?
¿Por qué se dice que los derechos reales son *poderes* de la persona?
- ¿Por qué define al derecho real de dominio como el derecho real por excelencia?

Además, solicitamos responder el siguiente **cuestionario**, debiéndose justificar todas las respuestas.

- 1) ¿Qué es la posesión? ¿Puede tenerse algo que no es propio?
- 2) Cuando un comitente entrega un terreno a una empresa constructora para que allí realice la obra, dicha empresa, ¿pasa a ser propietaria de la obra?
- 3) Citar ejemplos de bienes muebles registrables y no registrables.
- 4) ¿Cuál es la diferencia entre derecho personal y derecho real?
- 5) ¿A que se llama dominio imperfecto?
- 6) El propietario de un inmueble en el cual ejerce dominio fiduciario, ¿tiene dominio perfecto sobre dicho inmueble?
- 7) Mencionar ejemplos de restricciones al dominio en el interés privado y en el interés público.
- 8) Cuando se ejerce dominio sobre terrenos, ¿hasta cuál altura se extiende el dominio?

- 9) ¿Cuándo se adquiere dominio por sucesión?
- 10) En los casos de invasión parcial de suelo ajeno, elaborar un caso en el cual esta situación puede presentarse.
- 11) Con la lectura del art. 623 ter del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (denuncia por oposición a reparaciones urgentes), elaborar un caso en el cual este instituto legal puede aplicarse.
- 12) Un usufructo, ¿puede ser gratuito u oneroso?
- 13) Se dará un terreno en usufructo a una persona. ¿Cuál es el plazo máximo de duración del usufructo? ¿Y cuál será el plazo si quien usufructúa es persona jurídica?
- 14) ¿Puede darse en prenda un bien inmueble?
- 15) En propiedad horizontal, ¿a qué se denomina autonomía funcional y a que se denomina salida directa o indirecta a la vía pública?
- 16) ¿Cuáles son los elementos característicos de los conjuntos inmobiliarios?
- 17) En los cementerios privados, ¿cuáles son las facultades del titular del derecho de sepultura?
- 18) ¿Qué es la expropiación? ¿Cuándo la expropiación es irregular?
- 19) El derecho real de habitación, ¿puede otorgarse a una persona jurídica?
- 20) ¿A qué se le llama servidumbre real o predial?
- 21) Un predio rural no posee salida directa a vía pública, es decir, se halla cerrado por predios. Y la salida a una ruta se hace mediante servidumbre de paso siendo otro predio el sirviente. Esta servidumbre, ¿es aparente?, ¿es discontinua?
- 22) Entre dos edificios de distinta altura, va a celebrarse un acuerdo por servidumbre de vistas, a fin de que el edificio de mayor altura tenga vistas a un lago. Esta servidumbre, ¿es aparente?, ¿es gratuita u onerosa?
- 23) En el Alto Palermo, en la calle Arenales -que atraviesa dicho centro comercial-, ¿existe servidumbre? Indicar cuál es el predio sirviente y quien es el dominante.

Material bibliográfico

Constitución de la Nación Argentina
Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

Otros Lecturas recomendadas:

Otros Lecturas recomendadas:

TORRES, Claudio Fabián. *Manual práctico de arquitectura legal*

TOUFEKSIAN, Juan Carlos. *Manual del ejercicio de la arquitectura (Arquitectura Legal)*

MANUAL DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA – MEPA CPAU