



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO REGULAR 2023

TP 4

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 artículo escrito por el Dr. Antonio Martín Grilli, 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.

Derechos reales en el Código Civil y Comercial

Por Antonio Martín Grilli

Introducción

El nuevo Código Civil y Comercial, indudablemente, se ha constitucionalizado, se han integrado a derechos puramente de índole particular, verdaderas instituciones de profundo orden público, entrelazándose lo público con lo privado y confeccionado un nuevo orden legal más compacto y armónico.

Los derechos reales no escapan a ello. Por tanto, desarrollaremos sus contenidos más básicos, intentando dejar de lado los formulismos esquematizadores y metodológicos, que si bien ayudan a ordenar, al mismo tiempo sofocan toda la naturalidad y espontaneidad que una ciencia humana y social como el Derecho, por sí misma, contiene.

¿Qué es un derecho real?

Cada vez que me toca explicarlo, digo que es lo más parecido a un ser humano, pues tiene nacimiento, desarrollo, exteriorización, y también extinción; lo que en publicaciones anteriores he denominado como la “vita itinerary” o itinerario de vida.

Pero lo cierto es que un derecho real es una potestad o facultad subjetiva que establece la posibilidad de relación de una persona con una cosa determinada y en base a ello, puede gozar de la misma de acuerdo a la extensión que el mismo derecho le otorgue.

¿Qué es una relación de poder?

Es ni más ni menos que la posibilidad de contacto de una persona con la cosa, el poder de hecho que un sujeto por sí mismo o por un tercero, ejerce sobre una cosa determinada.

En nuestro ordenamiento solo existen dos tipos de relaciones de poder relevantes:

- la posesión (caracterizada porque quien la ejerce se comporta como un dueño, lo sea o no: el caso del usucapiente);
- la tenencia (no se comporta como dueño, sino que le reconoce esa calidad a otro: el típico caso del locatario).

¿Los derechos reales y las relaciones de poder siempre van de la mano?

No necesariamente. A veces sí, otras no.

Así, el titular del derecho de dominio que fue despojado no ejerce la posesión (caso de derecho real sin relación de poder alguna).

El adquirente de un inmueble por boleto de compraventa y con tradición efectuada del bien, no resulta titular de un derecho real, pero ostenta una relación de poder; pues el artículo 1017 CCCN dispone que el título suficiente en caso de inmuebles debe serlo en formato público (o escritura pública).

¿Qué diferencias hay entre derechos personales y reales?

Ambos resultan derechos subjetivos por cuanto asisten a una persona o sujeto de derecho.

Han sido interminables los intentos para distinguir los derechos personales de los reales; sin embargo, en una primera aproximación se puede decir que mientras en los derechos personales el vínculo está dado por una prestación determinada (un hacer, dar o no hacer), en los derechos reales, está dado con una cosa, con el poder que se puede ejercer sobre ella y que por supuesto, representa una utilidad.

Pero amen de lo anterior, también hay más notas distintivas entre ambas categorías:

- Los derechos personales son siempre relativos, ya que solo pueden exigirse a determinadas personas (verbigracia: solo a nuestro deudor); los derechos reales son absolutos, pues se dice que toda la comunidad está obligada a respetarla (también conocido como “obligación pasiva universal”).
- Por lo anterior, es que los derechos reales pueden hacerse efectivos ante cualquiera, aun cuando no haya asumido expresamente una obligación de manera previa (el caso típico del usurpador); los personales solo contra quien asumió una obligación determinada (el caso del escultor en la locación de obra).
- Mientras que los derechos reales se hacen efectivos ejerciéndolos, los derechos personales se efectivizan cuando el obligado cumple la prestación.

Elementos de los derechos reales

-Poder jurídico sobre una cosa: señorío o voluntad que se ejerce.

-Objeto: principio general solo cosas (corporales o no) y no bienes; a excepción de ciertos derechos.

-Sujeto activo: todas las personas físicas o jurídicas con capacidad suficiente y no afectada a ciertas prohibiciones.

-Sujeto pasivo: cualquiera que agreda el objeto, atento su carácter absoluto.

-Oponibilidad: contra cualquiera, indistintamente que haya asumido o no alguna obligación previa.

-Persecución y preferencia: posibilidad de recuperar su cosa de manos de cualquiera que la detente, más la facultad de ser preferido ante los demás derechos reales otorgados por el titular de forma incompatible.

-Ontología pública: la estructura de los derechos reales no es materia disponible para los particulares.

-Causa: la finalidad lícita de todo acto jurídico (art. 281 CCCN).

Clasificación de los derechos reales

Son numerosas las posibles clasificaciones de los derechos reales, pero quizás una de las más relevantes sea aquella que distingue entre **derechos que se ejercen por la posesión** (dominio, condominio, propiedad horizontal, tiempo compartido, conjuntos inmobiliarios, cementerio privado, superficie, uso, habitación, servidumbre activas) y **derechos de garantía** (prenda, hipoteca y anticresis).

Modos de adquirir los derechos reales

Hay dos modos de adquirir los derechos reales: **por actos entre vivos** o **por fallecimiento**.

En cuanto a los **actos entre vivos**, puede tratarse de medios *originarios* o *derivados*.

Los medios *originarios* se caracterizan porque no existe entrega o transmisión de una persona a otra, sino que se trata de actos unilaterales (ej.: apropiación de cosas muebles sin dueño, accesión, usucapión, etc.).

En los medios *derivados*, precisamente porque existe una transmisión o traslado, la forma es mediante el sistema binómico conocido como de “título y modo suficientes” (artículo 1892 CCCN), requiriéndose ambos de manera concomitante y dependiendo de la clase de bien.

Así, tratándose de inmuebles y de todos los derechos reales que se ejercen por la posesión, el título suficiente está dado por el instrumento público (artículo 1017 CCCN) y el modo por la tradición.

En los casos de bienes muebles registrables (automotores, buques, etc.) la inscripción registral es el modo suficiente.

También en bienes muebles no registrables, en principio, la inscripción registral es el modo suficiente. Pero dada la especial naturaleza de la cosa, se impone la registración igualmente <bienes muebles no registrables pero inscribibles> (ej.: ganado, animales de pura sangre, etc.).

En el caso de las servidumbres positivas (verbigracia: servidumbre de paso o tránsito) el primer uso será el modo suficiente. No se habla en ellas de tradición, pues a decir verdad aquí no se trata de delegar apariencia de propietario al beneficiario, sino el uso.

Cesión de derechos reales

Todos los derechos, en principio y como regla general, son transmisibles por la cesión, siempre y cuando se cumplieren las formalidades en cada caso exigidas por la ley. Particularmente, tratándose de inmuebles, debe observarse la forma pública que indica el artículo 1017 CCCN.

Publicidad registral. ¿Qué rol juega la publicidad en los derechos reales?

En sentido muy general, la publicidad siempre cumple una finalidad jurídica muy importante, que es *poner en conocimiento cierta situación que para el ordenamiento jurídico tiene alguna relevancia*.

Particularmente en los derechos reales, la publicidad es el requisito necesario para lograr que sean oponibles, pues como bien decía Vélez Sarsfield, mal podría la sociedad respetar algo que no conocía.

Cuando se trata de derechos reales inmobiliarios (ejemplo: dominio, condominio, conjunto inmobiliario, tiempo compartido, uso, usufructo, habitación, hipoteca, anticresis, superficie) la publicidad suficiente consiste en las respectivas registraciones de los títulos suficientes involucrados en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Lo mismo tratándose de muebles registrales donde, a su vez, la registración también será el modo suficiente.

En los casos de bienes muebles no registrables (instalaciones, herramientas, etc.) la oponibilidad se logra mediante la publicidad posesoria, mediante el ejercicio mismo de la posesión donde, es sabido, la posesión vale título.

¿Qué transcendencia tiene la llamada publicidad posesoria en la actualidad?

Aun en los derechos reales inmobiliarios, cuya publicidad suficiente es la registral, la publicidad posesoria juega un papel relevante. Así por ejemplo, en el caso de la llamada usucapión breve o saneatoria de títulos el ejercicio posesorio por diez años purga los vicios de voluntad del transmitente.

El titular del derecho real puede ejercer tanto acciones reales como posesorias. En caso de necesidad de ejercer algunas de las acciones posesorias, se deberá acreditar el ejercicio posesorio al menos desde un año antes a la lesión (despojo o turbación). Según el artículo 1170 inc. d) del CCCN, la publicidad posesoria resulta útil al momento de que el adquirente por boleto de compraventa pueda levantar las cautelares de su antecesor.

¿Tienen contemplada defensa los derechos reales?

La ley otorga diferentes acciones según el tipo de agresión a los derechos reales.

Así las acciones reales de reivindicación (ante el despojo del objeto), la confesoria (cuando no se respetan servidumbres), la negatoria (cuando un tercero turba el legítimo ejercicio de un derecho real) y la de deslinde (cuando existe un estado de incertidumbre entre dos o más fundos).

Pero también le asiste la posibilidad de acciones posesorias, como la de despojo o recupero (ante desapoderamiento), la de manutención (ante turbaciones).

Extinción de derechos reales

¿Los derechos reales se extinguen? Por supuesto que sí: en determinadas situaciones contempladas por la ley de forma expresa.

Así, el artículo 1907 del CCCN dispone: *“Sin perjuicio de los medios de extinción de todos los derechos patrimoniales y de los especiales de los derechos reales, éstos se extinguen, por la destrucción total de la cosa si la ley no autoriza su reconstrucción, por su abandono y por la consolidación en los derechos reales sobre cosa ajena y por sentencia judicial que así lo disponga en un proceso de extinción de dominio”*

Sin embargo, cabe aclarar que:

- El abandono de la cosa se aplica siempre y cuando se trate de cosas muebles no robadas ni perdidas, pues *abandonada* pasará a ser una cosa sin dueño y por tanto adquirible por apropiación.
- Los inmuebles pueden ser abandonados materialmente por sus propietarios, mas no jurídicamente: para ello hace falta un acto de renuncia que, indefectiblemente, deberá efectuarse también por escritura pública (art 1017 CCCN).
- La consolidación de derechos en cosa ajena, se da en aquellas situaciones donde la persona que era titular del usufructo luego adquiere el dominio del mismo bien.
- Con respecto a la extinción de dominio, en nuestro humilde entender, no resulta extinción en sí, sino cambio de titularidad forzoso y sin resarcimiento alguno (como sí en la expropiación). Las causas de extinción tienen la virtualidad de extinguir al derecho real para todos y no solo para algunos (así por ejemplo el caso de la destrucción de la cosa). En la extinción de dominio no se visualiza lo anterior, razón por la cual, en realidad, solo importa un cambio de titularidad (bastante reñido, constitucionalmente hablando).

¿La usucapión es un modo de extinción de derechos reales?

Por supuesto que no, solo importa una forma de cambiar la titularidad de los derechos reales que se ejercen por la posesión y por el transcurso del tiempo. Aquí tampoco la cosa se extingue, ni se destruye ni se consolida.

Hasta aquí corroboramos que los derechos reales experimentan un verdadero recorrido de vida, desde su adquisición, transmisión-cambio de titularidad-, defensa y extinción. A continuación es hora de ocuparnos de los diferentes derechos reales previstos en nuestro ordenamiento jurídico.

Los diferentes derechos reales y el *numerus clausus*

El artículo 1887 CCCN enumera los derechos reales:

a) el dominio; b) el condominio; c) la propiedad horizontal; d) los conjuntos inmobiliarios; e) el tiempo compartido; f) el cementerio privado; g) la superficie; h) el usufructo; i) el uso; j) la habitación; k) la servidumbre; l) la hipoteca; m) la anticresis; n) la prenda.

Como ya dijimos al principio de este artículo, no es disponible a los particulares crear derechos reales, como sí en principio los personales. El repertorio de los derechos reales solo puede ser creado por ley. Por eso se dice que lo son en número cerrado (*numerus clausus*).

El derecho real de dominio

Es el derecho real más amplio por cuanto otorga a su titular los conocidos *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*. Es decir, el derecho de usar, el de gozar e incluso el derecho de disponer material o jurídicamente de la cosa.

Luego de este derecho real, los demás tienen distintos recortes, en diferentes grados, menores posibilidades o facultades. Así por ejemplo, en el condominio, si bien participa de las mismas características y facultades del dominio, ya la participación es por partes ideales o indivisas y si bien cada condominio aspira al todo de la cosa, se sobre entiende que necesariamente debería imperar entre los cotitulares una especie de convenio de uso, de forma tal que no se entorpezcan entre ellos.

No obstante el dominio no siempre es pleno o completo, sino que puede hallarse imperfecto. Y más allá de que el propio artículo 1941 CCCN establece una presunción a favor de su perfectibilidad, existen casos de dominio imperfecto (artículo 1946/1964 CCCN), como el llamado dominio revocable, el fiduciario y también el desmembrado.

El derecho real de condominio

El artículo 1983 CCCN define al condominio como el derecho de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que le corresponde a cada una por una parte indivisa.

Esto no significa, para nada, que la cosa se divida materialmente en partes iguales entre los condóminos y estos solo pueda gozar de las asignadas; sino que al momento de liquidar tal derecho real (por ejemplo por su enajenación) cada uno podrá retirar el equivalente de su parte indivisa; presumiendo la ley que si nada se dijo en la constitución del derecho, las partes indivisas son iguales.

Este derecho puede dividirse en principio, como regla general, salvo los casos de indivisibilidad previstos por la ley (artículo 1997-2004 CCCN).

Propiedad horizontal

Este derecho real (artículo 2037 CCCCN) solo se ejerce sobre inmuebles (a diferencia del dominio y condominio, que también se ejerce sobre muebles) y tiene la particularidad de que las facultades de uso, goce y disposición se aplican sobre partes propias y comunes.

Así, en los edificios zonas comunes (ascensor, hall, patio, terraza, etc.), zonas privativas (las diferentes unidades funcionales), pueden existir también zonas comunes pero de uso privativo o exclusivo (por ejemplo un patio que solo pueden tener acceso pocos copropietarios).

Como bien podrá advertirse, en principio, importa un derecho más limitado que el anterior de condominio, por cuanto en este último cada copropietario puede usar el todo de la cosa, mientras que en la propiedad horizontal solo la propia unidad funcional y las partes comunes, mas no las unidades funcionales ajenas.

Conjuntos inmobiliarios

Se trata del derecho real que implica desarrollos inmobiliarios (por lo tanto no se aplica a bienes muebles) con distintos usos y finalidades (industria, esparcimiento, etc.), como ser los clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales y todo otro emprendimiento urbanístico cualquiera sea el fin (artículo 2073 CCCN).

En realidad se trata de propiedades horizontales especiales, por cuanto participa de características muy similares, con la particular diferencia de que en la propiedad horizontal el suelo sobre el que se asienta el edificio es de propiedad de todos; mientras que en los conjuntos inmobiliarios solo son comunes aquellas partes de terreno destinadas a vías de comunicación y accesos.

Tiempo compartido

El artículo 2087 CCCN lo conceptúa como aquel derecho real donde uno o más bienes (muebles o inmuebles) son afectados a uso periódico y por turnos, para alojamiento, turismo, hospedaje, industria.

Adviértase que, a diferencia de los anteriores, la limitación de facultades es aún más notoria, por cuanto solo se ejerce por franjas de tiempo, amén que al igual que los anteriores derechos reales comunitarios (propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios), no es posible solicitar la división (que sí se puede como regla general en el condominio).

Derecho real de cementerio privado

Pese a su título o nombre, es un derecho real que se ejerce sobre las diferentes parcelas y no sobre el cementerio en sí, y que su finalidad específica es la inhumación de los restos humanos (artículo 2103 CCCN).

Participa de notas comunes con los anteriores derechos reales comunitarios, como ser la existencia de partes propias y comunes, existencia y acatamiento de un reglamento de uso, contribución en gastos comunes (expensas) y como principales diferencias, cabe señalar, el destino específico y la inembargabilidad (artículo 2110 CCCN).

Derecho real de superficie

Se trata de un derecho real concedido por contrato, por un período legal, a favor de un tercero para realizar en la superficie de un predio, una construcción, forestación o silvicultura. Se trata de un derecho real sobre cosa ajena.

El artículo 2114 CCCN lo define como: *“El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.”*

Aquí, aún más, puede apreciarse la limitación de las facultades, si tenemos en cuenta que estamos recorriendo una suerte de línea decreciente, comenzando con el derecho real de dominio y descendiendo a la par que disminuyen las facultades del titular de cada derecho real abordado.

Al igual que en el dominio, el superficiario cuenta con la posibilidad de usar, gozar y disponer (material y jurídicamente), pero no de la cosa (inmueble), pues es de propiedad de un tercero (ajena); sino de las plantaciones, edificaciones o forestaciones.

Derecho real de usufructo

Este derecho solo otorga a su titular la posibilidad de usar y gozar de las ventajas de un bien ajeno, pudiendo disponer material y/o jurídicamente, siempre y cuando no se altere la sustancia de la cosa misma (sea mueble, inmueble, incluso un derecho).

Dice el artículo 2129 CCCN: *“Usufructo es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia. Hay alteración de la sustancia, si es una cosa, cuando se modifica su materia, forma o destino, y si se trata de un derecho, cuando se lo menoscaba.”*

Este derecho, si bien se ejerce sobre la cosa ajena, resulta aún más disminuido que el anterior (de superficie), precisamente por la limitación importante y consistente en no alterar el normal destino y finalidad de la cosa, limitación que no cabe al superficiario con respecto a su propiedad superficiaria.

Derecho real de uso

El uso es el 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 bien participa de todas las características del usufructo, la diferencia más importante es que aquí el uso debe ser destinado a la satisfacción de las necesidades del titular y su familia, como asimismo que el beneficiario no puede, a su vez, constituir derechos reales.

En la mayoría de los derechos reales anteriores, cada titular puede constituir otros derechos reales sobre la cosa objeto. Así el titular de dominio hipotecas; o el superficiario (artículo 2120 CCCN). Muy por el contrario tal posibilidad no cuenta al usuario.

Derecho real de habitación

El artículo 2158 CCCN define: *“La habitación es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia. El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana.”*

Como tal se advertirá, resulta más disminuido que el derecho de uso, pues si bien entraña la facultad de usar la cosa (inmueble), ello solo con la finalidad de vivienda.

Hasta aquí se desarrollaron derechos reales que se ejercen por la posesión. A continuación se verán derechos reales de facultades mucho más disminuidas y que algunos se ejercen por la posesión y otros no, y que son la servidumbre y los llamados derechos reales de garantía (hipoteca, prenda y anticresis). Desde ya que a diferencia de los anteriores, estos representan, de alguna manera, prerrogativas muchos más escuetas.

Derecho real de servidumbre

El artículo 2162 CCCN define a la servidumbre como *“El derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. La utilidad puede ser de mero recreo”*.

Este derecho real consiste, netamente, en una utilidad que un fundo ajeno puede representar para otro distinto y ello puede ser de muy varias formas, sean positivas (como por ejemplo concede el paso mediante un franja a estipular) o negativa (abstención de realizar construcciones superiores a determinada altura).

La servidumbre se constituye por contrato, es decir a través del título y modo suficiente, no se realiza la tradición, como se dijera, porque no se ejerce por la posesión. El modo suficiente es el primer uso, es decir un acto posesorio.

El título debe reunir los requisitos de forma (escritura pública) y fondo (capacidad y legitimación). La capacidad requerida es la de administración.

Derecho real de hipoteca

El artículo 2205 CCCN conceptúa: *“La hipoteca es el 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.”*

Los romanos se dieron cuenta, en algún momento, que debían buscar formas de garantizarse sin desapoderamiento del deudor, pues así se dificultaba mucho más la recuperación de su crédito. Entonces idearon acciones especiales ante el incumplimiento (*actio quasi serviana*).

Es un típico derecho real inmobiliario, y por ende el título suficiente lo reviste la escritura pública de constitución.

Los derechos reales que no se ejercen por la posesión (vgr. hipoteca) pueden nacer con el simple consentimiento expresado en el contrato, o recién con la inscripción registral. Incluso si la inscripción registral es constitutiva, funcionará como modo del derecho real -como ya señalé-, puesto que hasta que no se inscriba el título en cuestión no nacerá el mismo.

Por ello dice el artículo 1893 CCCN que si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

Derecho real de anticresis

El artículo 2212 CCCN define: *“La anticresis es el 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.”*

La anticresis es el derecho real, sobre cosa ajena, de garantía, accesorio de una obligación principal, que recae sobre una cosa mueble o inmueble registrables, afectados convencionalmente por una cifra determinada y que se entrega al acreedor, o a quien este designe, facultándolo a percibir los frutos que esta cosa produzca, para imputarlos a intereses y/o capital de la deuda.

El acreedor podrá, al vencimiento del plazo de su constitución, proceder a la venta forzada del objeto de la garantía, teniendo en este caso un privilegio sobre el producido para aplicar al crédito, con preferencia a otros acreedores del constituyente de la garantía.

Las características fundamentales de esta figura es que recae tanto sobre inmuebles como muebles registrables, e impone la entrega de la cosa al acreedor u otra persona designada por el tiempo de vigencia de la garantía. El deudor transfiere al acreedor el *ius fruendi* para la percepción de los frutos que produzca la cosa y así imputarlos a la deuda.

Derecho real de Prenda

El artículo 2219 CCCN establece este derecho real: *“La prenda es el 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. Esta prenda se rige por las disposiciones contenidas en el presente Capítulo.”*

Se trata de un derecho real sobre cosas muebles no registrables que pueden desplazarse en forma autónoma o por una fuerza externa, y sobre derechos personales instrumentados por escrito.

La publicidad no es elemento de la prenda. Este requisito está cumplido con la tradición misma y el ejercicio de la posesión.

El artículo 2020 CCCN se ocupa de la prenda con registro: *“Asimismo, puede constituirse prenda con registro para asegurar el pago de una suma de dinero, o el cumplimiento de cualquier clase de obligaciones a las que los contrayentes le atribuyen, a los efectos de la garantía prendaria, un valor consistente en una suma de dinero, sobre bienes que deben quedar en poder del deudor o del tercero que los haya prendado en seguridad de una deuda ajena. Esta prenda se rige por la legislación especial.”*

La prenda con registro es un derecho real de garantía que recae sobre bienes registrables o no, que permanecen en poder del deudor, pero que por estar inscripto en un registro determinado, quedan afectados al cumplimiento de una obligación determinada.

Conclusión

El primer contacto del hombre con los bienes de los que se servía para subsistir fueron las hoy denominadas relaciones de poder, particularmente la posesión. El desarrollo de derechos reales llegó mucho después, siquiera los romanos los concibieron, pues Roma no era un sistema de derechos, sino de acciones tendientes a proteger ciertas situaciones que se consideraban injustas.

Por ello, postulo que la mejor forma de tratamiento de esta temática es preponderando el núcleo común de casi todos los derechos reales, esto es, el ejercicio posesorio, la utilidad inmediata de estos derechos y de acuerdo a la mayor o menor extensión que cada uno de los moldes legales posibilitan.

<https://garciaalonso.com.ar/blog/derechos-reales-codigo-civil-y-comercial/>

Tareas a desarrollar

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 *posesión* y *tenencia*?
- ¿A qué se denomina *poder jurídico*?
- ¿Puede adquirirse un derecho real por fallecimiento?
- ¿Qué es la publicidad registral?
- Entre los siguientes derechos reales, indicar cuál es el orden de jerarquías, debiendo justificarse las respuestas: *condominio – propiedad horizontal – tempo compartido – dominio*.
-

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

- 1) Cuando un comitente entrega un terreno a una empresa constructora para que allí realice la obra, dicha empresa, ¿ejerce sobre el terreno posesión o tenencia?
- 2) Los derechos reales, ¿pueden ser infinitos?
- 3) ¿A qué se llama dominio imperfecto? Citar ejemplos.
- 4) Mencionar tres ejemplos de restricciones al dominio en el interés privado y en el interés público.
- 5) Cuando se ejerce dominio sobre terrenos, ¿hasta cuál altura se extiende el dominio? ¿Y qué ocurre con el subsuelo?
- 6) Explicar la diferencia entre adquirir dominio por sucesión y por tradición traslativa.
- 7) En zonas urbanas o rurales, citar ejemplo de invasión parcial de suelo ajeno.
- 8) 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.
- 9) ¿Puede darse en prenda un bien inmueble?
- 10) En propiedad horizontal, ¿a qué se denomina autonomía funcional y salida directa/indirecta a la vía pública? Citar ejemplos.
- 11) Mencionar similitudes/diferencias entre los derechos reales de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y condominios privados, tomando como características: destinos, reglamentaciones internas, momento en el que se ejerce el derecho real.
- 12) En una expropiación, el sujeto expropiante, ¿“compra” el bien?
- 13) ¿Cuáles son los plazos que se prevén en el derecho real de superficie?
- 14) ¿A qué se le llama servidumbre real o predial? Mencionar ejemplos de servidumbres: no aparentes, discontinuas, onerosas.

Material bibliográfico

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

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