**DERECHOS REALES**

Los Derechos reales son aquellos que crean entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto.

Al contrario del derecho personal que crea una relación entre la persona, a la cual el derecho pertenece, y otra persona que se obliga hacia aquella por razón de una cosa o de un hecho cualquiera, de modo que en esa relación se encuentran tres elementos, a saber: la persona que es el sujeto activo del derecho (acreedor), la persona que es el sujeto pasivo (deudor), y la cosa o el hecho que es el objeto.

**COMPARACIÓN ENTRE DERECHOS PERSONALES Y REALES. RELACIONES.**

\* En los derechos reales hay dos elementos: el titular y la cosa; en los personales hay tres: sujeto activo, sujeto pasivo y prestación que consiste en dar, hacer o no hacer.

\* Los derechos reales se llaman absolutos en el sentido de que se tienen “erga omnes” (respecto de todos o frente a todos); los derechos personales son relativos, se tienen contra personas determinadas.

\* El titular de un derecho real goza del ius persecuendi (derecho de persecución) o sea la facultad de hacerlo valer contra cualquiera que se halle en posesión de la cosa; aunque el principio no es absoluto. Los derechos personales no gozan de este derecho.

\* Es inherente al derecho real el ius preferendi (derecho de preferencia), en virtud del cual descarta a todos los derechos creditorios y además, determina su rango de acuerdo con su antigüedad o excluye cualquier otro. El derecho personal supone una completa igualdad para sus diversos titulares, salvo el caso de los privilegios.

\* Los derechos reales sólo pueden ser creados por ley, y por ello, su número es limitado. Las partes tienen prohibida la creación de otros derechos reales de los enumerados por la ley. En cambio, los derechos personales son ilimitados en su género; las partes pueden crear tantos como convenga a sus intereses, formando el contrato una regla a la cual deben sujetarse como a la ley misma.

\* La ley reglamenta las formalidades requeridas para la transmisión de derechos reales, que son más rigurosas para el caso de que se trate de bienes inmuebles; en cambio los derechos personales nacen o se transmiten sin ningún requisito formal.

\* Los derechos reales son susceptibles de adquirirse por usucapión; no así los derechos personales, respecto de los cuales no es concebible la posesión. Los derechos reales tienen una duración, en principio, ilimitada, y no se extinguen por el no uso: la prescripción liberatoria no rige respecto de ellos (esta regla no es absoluta). Sin embargo, la prescripción liberatoria se opera respecto de todos los derechos creditorios no ejercidos durante los plazos fijados por la ley.

**OBJETO DE LOS DERECHOS REALES. CONCEPTO DE COSA, BIEN Y PATRIMONIO.**

El artículo 15 del Código Civil expresa: “Las personas son titulares de los derechos individuales sobre los bienes que integran su patrimonio conforme con lo que se establece en este Código”.

Así se reconoce el derecho evidente de propiedad de las personas sobre los bienes de su patrimonio.

Según el artículo 16 del Cód. Civil: “Los derechos referidos en el párr. 1° del art. 15 pueden recaer sobre bienes susceptibles de valor económico. Los bienes materiales se llaman cosas. Las disposiciones referentes a las cosas son susceptibles a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre”.

El artículo mencionado establece que los derechos de propiedad de las personas pueden recaer sobre bienes susceptibles de tener valor económico. Ellos son los que conformarán su patrimonio. Y luego clasifica a los referidos bienes, definiendo a las cosas como los bienes materiales.

En los derechos reales debe existir la cosa (objeto) del derecho real. No así en los derechos personales, admitiéndose en estas que su objeto no exista al momento de constituir la obligación o el contrato, como por ejemplo el art. 1131, esto es la venta de una cosa futura.

Existen situaciones especiales con relación al objeto de los derechos reales. Asi, por ejemplo:

**LA ENERGÍA**: Un cuerpo posee energía cuando tiene capacidad de producir trabajo, existiendo relación entre materia y energía. El art. 16 conserva la aplicación del régimen de las cosas a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre.

Por esa causa se ha decidido que la electricidad es una cosa y por lo tanto el que conecte un cable de electricidad a la red general, sin autorización, cae en la figura de hurto establecida en el Código Penal. Pero se trata de un hurto simple, porque –según sentencia firme del año 1991- “el encausado se apoderó ilegítimamente de una cosa, desde que la energía eléctrica legalmente se equipara a una cosa, posibilitándose tal apoderamiento a través del consumo de esa energía”.

Asimismo el fluido proveniente de la red de Gas del Estado (o empresas concesionarias) debe considerarse encuadrado en el concepto de cosa descripta en el art. 16, por cuya razón se puede encuadrar dentro del objeto material del delito de hurto. También las conexiones clandestinas en las redes de televisión por cable configuran el delito de hurto, ya que el autor se apodera, sin abonar el servicio, de una cosa mueble totalmente ajena como es la energía que emite la imagen del sistema de televisión por cable.

**EL CUERPO HUMANO:** El cuerpo humano no encuadra dentro del concepto de cosa del art. 16 ya que, si bien puede ser considerado un objeto material, no es susceptible de apreciación pecuniaria. Tampoco es un bien, por igual razón, se encuentra fuera del comercio jurídico. Entonces sobre el cuerpo humano se tendría un derecho personalísimo y extrapatrimonial.

El artículo 17 expresa: “Los derechos sobre el cuerpo humano o sus partes no tienen un valor comercial, sino afectivo, terapéutico, científico, humanitario o social y sólo pueden ser disponible por su titular siempre que se respete alguno de esos valores y según lo dispongan las leyes especiales”.

Se da tratamiento expreso al derecho a la integridad física y consagra que ningún derecho sobre el cuerpo humano o sus partes puede tener valor económico. Se excluye la aplicación del régimen de las cosas al cuerpo humano o a sus fragmentos, a los que se les reconocer valor afectivo, terapéutico, científico humanitario o social. Y sólo permite el uso del cuerpo humano o sus partes, con relación a los valores permitidos que se enumeraron (terapéutico, científico humanitario o social) y de acuerdo a la legislación que se dicte.

**LEY DE TRANSPLANTES:** La ley 24.193 regula la “ablación de órganos y tejidos para su implantación de cadáveres humanos a seres humanos y entre seres humanos”. Se exceptúa a “los tejidos naturalmente renovables o separables del cuerpo humano con salvedad de la obtención y preservación de células progenitoras hematopoyéticas y su posterior implante a seres humanos, que quedará regida por esta ley”.

La ablación e implantación de órganos y materiales anatómicos podrán ser realizadas “cuando los otros medios y recursos disponibles se hayan agotado, o sean insuficientes o inconvenientes como alternativa terapéutica de la salud del paciente”.

Los actos médicos referidos a trasplantes “sólo podrán ser realizados por médicos o equipos médicos registrados y habilitados al efecto” y “solo podrán ser realizados en el ámbito de establecimientos médicos registrados por ante la respectiva autoridad de contralor jurisdiccional”.

Se establece además que los médicos “deberán informar a los donantes vivos y a los receptores y en caso de ser estos últimos incapaces, a su representante legal o persona que detente su guarda, de manera suficiente, clara y adaptada a su nivel cultural, sobre los riesgos de la operación de ablación e implante- según sea el caso-, sus secuelas físicas y psíquicas ciertas o posibles, la evolución previsible y las limitaciones resultantes, así como las posibilidades de mejoría que, verisímilmente, puedan resultar para el receptor”.

Sólo estará permitida la ablación de órganos o materiales anatómicos en vida con fines de transplante sobre una persona capaz mayor de 18 años, quien podrá autorizarla únicamente en caso de que el receptor sea su pariente consanguineo o por adopción hasta el cuarto grado, o su cónyuge, o una persona que, sin ser su cónyuge, conviva con el donante en relación de tipo conyugal no menos antigua de tres (3) años, en forma inmediata, continua e ininterrumpida. Este lapso se reducirá a 2 años si de dicha relación hubieren nacido hijos”.

“En los supuestos de implantación de médula ósea, cualquier persona capaz mayor de dieciocho (18) años podrá disponer ser dador sin las limitaciones de parentesco establecidas en el primer párrafo del presente artículo. Los menores de 18 años-previa autorización de su representante legal- podrán ser dadores sólo cuando los vincule al receptor un parentesco de los mencionados en el citado precepto”.

Donante presunto: A fines del 2005 se introdujo el artículo 19 bis que introduce el concepto de donante presunto indicando que “la ablación podrá efectuarse respecto de toda persona capaz mayor de 18 años que no haya dejado constancia expresa de su oposición a que después de su muerte se realice la extracción de sus órganos o tejidos, la que será respetada cualquiera sea la forma en la que se hubiere manifestado”.

Asimismo se establece en el artículo 19 ter que “en caso de fallecimiento de menores de 18 años, no emancipados, sus padres o su representante legal, exclusivamente, podrán autorizar la ablación de sus órganos o tejidos especificando los alcances de la misma”.

Sin embargo es importante tener presente que el artículo 21 se indica que “en caso de muerte natural, y no existiendo manifestación expresa del difunto, deberá requerirse de las siguientes personas, en el orden en que se las enumera siempre que estuviesen en pleno uso de sus facultades mentales, testimonio sobre la última voluntad del causante, respecto a la ablación de sus órganos y/o a la finalidad de la misma.

1. El cónyuge no divorciado que convivía con el fallecido, o la persona que sin ser su cónyuge convivía con el fallecido en relación de tipo conyugal no menos antigua de 3 años, en forma continua e ininterrumpida;
2. Cualquiera de los hijos mayores de 18 años;
3. Cualquiera de los padres;
4. Cualquiera de los hermanos mayores de 18 años;
5. Cualquiera de los nietos mayores de 18 años;
6. Cualquiera de los abuelos;
7. Cualquier pariente consanguíneo hasta el cuarto grado inclusive;
8. Cualquier pariente por afinidad hasta el segundo grado inclusive;
9. El representante legal, tutor o curador;

Conforme la enumeración establecida precedentemente y respetando el orden que allí se establece, las personas que testimonien o den cuenta de la última voluntad del causante que se encuentren en orden más próximo excluyen el testimonio de las que se encuentren en un orden inferior. En caso de resultar contradicciones en los testimonio de las personas que se encuentren en el mismo orden, se estará a lo establecido en el artículo 19 bis (donante presunto).

**COSAS**

Se llaman cosas, los bienes materiales susceptibles de tener un valor.

Las cosas son objeto de los derechos. Desde un punto de vista físico, cosa es todo lo que existe; no sólo los objetos que pueden ser propiedad del hombre, sino también todo lo que en la naturaleza escapa a esta apropiación exclusiva: el mar, el aire, el sol, etc. Aún más, en tal sentido físico, también el hombre es cosa, como el mono, el perro o un libro. Desde un punto de vista jurídico el término cosa ya no es todo lo que existe en la naturaleza, sino solo “los bienes susceptibles de valor económico”.

Para el Derecho por tanto, el hombre es persona y por lo tanto considerado sujeto y no objeto de derechos; y las cosas son aquellas que constituyen un bien apropiable, lo que no está disponible en cantidad ilimitada, como el agua marina o el aire, que son cosas desde el punto de vista físico mas no jurídico. No son cosas las que se encuentran a la inmediata disposición del hombre en cantidad ilimitada.

**CLASIFICACIÓN**

1. Las **cosas son muebles e inmuebles**, según puedan o no transportarse de un lugar a otro, o por fuerza propia o por el hecho del hombre.

Son **cosas muebles** las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, sea que solo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles.

Se denominan en nuestro derecho semovientes a las cosas muebles capaces de transportarse por sí mismas, como por ejemplo los animales. Si bien el dominio de las cosas muebles se adquiere por la simple tradición o entrega, el ganado se encuentra sometido a un régimen especial, diferente del que rige para las otras cosas muebles. Los propietarios de hacienda deben obligatoriamente tener registrado a su nombre el diseño que emplearen para marcar o señalar, debiendo individualizar por tal medio a sus semovientes.

Ejemplos de aquellas cosas que sólo se mueven por una fuerza externa son: la mesa, la silla, el automóvil, el tren, el avión pues por más que estos últimos tengan una fuerza impulsora interior, su origen es externo al requerir de un combustible para moverse.

El artículo 227 del Código Civil expresa: “Son cosas muebles las que pueden desplazarse por sí mismas o por una fuerza externa”.

**Régimen jurídico de las cosas muebles**

Nuestro Código Civil y Comercial sienta en materia de cosas muebles un principio fundamental: “la posesión vale título”.

El Art. 1895 del Código Civil dice: “La posesión de buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables que no sean hurtadas o perdidas es suficiente para adquirir los derechos reales principales excepto que el verdadero propietario pruebe que la adquisición fue gratuita.

Respecto de las cosas muebles registrables no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca.

Tampoco existe buena fue aunque haya inscripción a favor de quien la invoca, si el respectivo régimen especial prevé la existencia de elementos identificatorios de la cosa registrable y éstos no son coincidentes”.

En este artículo se consagra el principio “la posesión vale título” de aplicación exclusiva a las cosas muebles no registrables.

Como surge del artículo comentado, su principio básico sólo es aplicable a las cosas no registrables, ya que si se cuenta con un registro jurídico y el bien no está inscripto, no habrá buena fe en el poseedor actual y la máxima no podrá ser invocada a su favor. Otro tanto ocurrirá, aun estando inscripto, si el régimen de la cosa mueble involucrada previera la existencia de elementos identificatorios cuya realidad no concuerde con el asiento respectivo. Tal sería el caso de los automotores, por ejemplo, cuyo sistema prevé y recomienda la “verificación física” para corroborar la dicha coincidencia cada vez que se adquiere un automóvil usado.

**Cosas 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).

La definición de inmuebles por su naturaleza ha quedado reducida al suelo y lo incorporado a él de manera orgánica.

Los supuestos son tres: 1) Las cosas inmovilizadas por sí mismas, es decir, el suelo con sus partes sólidas y fluidas, como ser los ríos y sus cauces, los arroyos, lagos, aguas subterráneas, minas y canteras piedras, arenas, etc. 2) las cosas incorporadas al suelo de una manera orgánica, como por ejemplo los árboles y plantas en general, siempre que permanezcan inmovilizadas. 3) Cosas subterráneas ajenas al hecho del hombre, es decir, cosas que se encuentran bajo el suelo, sin que el ser humano haya participado de su colocación en ese lugar. Quedan excluidos así los tesoros.

Son **inmuebles por accesión** las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario. No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario. (art. 226 Cód. Civil). A diferencia de lo que sucede con las cosas inmuebles por su naturaleza, los inmuebles por accesión nacen como verdaderas cosas muebles, por ej. Materiales de construcción, pero la acción del hombre los torna inmuebles, al adherirlos al suelo bajo la forma de edificios, casas, etc.

1. **Cosas fungibles y no fungibles**:

Se trata de una clasificación de cosas muebles. Son **cosas fungibles** aquellas en que todo individuo de la especie equivale a otro individuo de la misma especie, y pueden sustituirse por otras de la misma calidad y en igual cantidad (art. 232). Pueden considerarse cosas fungibles un cajón de manzanas, una caja de bolígrafos de tal marca, el agua, etc. Pero el ejemplo clásico de cosa fungible es el dinero, de tal manera que los cien pesos que el acreedor presta al deudor pueden ser reemplazos por otros cien pesos al momento de cancelar la deuda.

Se caracteriza a las cosas fungibles como aquellas que suelen determinarse por su número, medida o peso y que por regla general son sustituibles, esto es que se toman en cuenta solo por su medida y calidad pero individualmente.

Las **cosas no fungibles**, por el contrario, son aquellas que no pueden sustituirse las unas por las otras, son cosas dotadas de individualidad propia.

1. **Cosas consumibles y no consumibles:**

Son **cosas consumibles** aquellas cuya existencia termina con el primer uso. Por ej. Los alimentos, el dinero. Son **cosas no consumibles** las que no dejan de existir por el primer uso que de ellas se hace, aunque sean susceptibles de consumirse o deteriorarse después de algún tiempo (art. 231). Las cosas no consumibles se pueden usar por un tiempo indefinido sin que el uso implique destrucción ni alteración de la sustancia, no dejan de existir por el primer uso que de ellas se hace. Por ej. Una mesa, una silla.

1. **Cosas divisibles e indivisibles:**

Son **cosas divisibles** las que pueden ser divididas en porciones reales sin ser destruidas, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma.

Las cosas no pueden ser divididas si su fraccionamiento convierte en antieconómico su uso y aprovechamiento. En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales (art. 228).

Jurídicamente no todas las cosas son divisibles. Solo son tales aquellas que pueden fraccionarse, de modo que las singulares partes resultantes de la división tengan la misma función que el todo y por lo tanto entre las partes y el todo haya diferencia de cantidad más que de calidad.

Además de la indivisibilidad que surge la propia naturaleza de las cosas (un animal, una máquina) hay una indivisibilidad legal, que surge cuando la ley establece que un objeto que sería divisible, se considera indivisible. Para ello, se parte de un criterio económico, ya que las cosas se consideran indivisibles si su partición implica una disminución de su valor económico.

Así la tierra constituye un ejemplo de cosa divisible, pero se prohíbe su fraccionamiento por debajo de ciertos mínimos, necesarios para su uso para cultivo, construcción, etc.

1. **Cosas principales y accesorias:**

Son **cosas principales** las que pueden existir por si mismas.

Son **cosas accesorias** aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa de la cual dependen o a la cual están adheridas. Su régimen jurídico es el de la cosa principal, excepto disposición legal en contrario. Si las cosas muebles se adhieren entre sí para formar un todo sin que sea posible distinguir la accesoria de la principal, es principal la de mayor valor. Sin son del mismo valor no hay cosa principal ni accesoria.

La cosa principal puede ser mueble o inmueble. El suelo es una cosa principal en relación a las cosas que están adheridas a él.

**Caracteres de los Derechos Reales:**

1. Los derechos reales son absolutos, es decir pueden hacerse valer contra todos (erga omnes) o sea frente a la comunidad. Todos tienen la obligación de respetar el derecho real que tiene una persona respecto de una cosa.
2. Uno de los rasgos distintivos de los derechos reales está dado por el grado de incidencia, de importancia, del orden público. Los derechos reales están dominados por el principio de orden público, que deja un margen muy estrecho a la voluntad de los particulares. Es decir que las normas que rigen los derechos reales son de orden público y se imponen a las personas.
3. Número limitado: Los derechos reales solo pueden ser creados por ley. Es decir que no existen otros tipos de derechos reales que aquellos que la ley determina.
4. Publicidad: La adquisición o transmisión de los derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas (art. 1893). La razón de ser y la necesidad de la publicidad de los derechos reales es una consecuencia del carácter absoluto de los mismos, ya que si toda la sociedad debe respetar los derechos reales, no se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce.
5. Derecho de persecución (ius persequendi): En protección de los derechos reales la ley otorga al poseedor el derecho de persecución que es la facultad que tiene de perseguir, de reivindicar la cosa contra quien la posea.
6. Derecho de preferencia (ius preferendi) Cuando muchas personas han adquirido en diversas épocas sobre el mismo objeto el mismo derecho real, el derecho anterior tiene preferencia con relación al posterior.

“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 éste Código” (art. 1882)

**CLASIFICACIÓN:**

Son derechos reales en este Código:

SOBRE COSA PROPIA

1. el dominio;
2. el condominio;
3. la propiedad horizontal;
4. los conjuntos inmobiliarios;
5. el tiempo compartido;
6. el cementerio privado;

SOBRE COSA AJENA

1. la superficie;
2. el usufructo;
3. el uso;
4. la habitación;
5. la servidumbre; SOBRE COSA AJENA – DE GARANTIA
6. la hipoteca;
7. la anticresis
8. la prenda.

**DOMINIO:**

Es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, el que constituye la “plena in rem potesta”, el derecho real que confiere la mayor cantidad de facultades que se puede tener sobre su objeto. A diferencia de los demás derechos reales, el propietario tiene todas las facultades posibles, debiendo obrar dentro de los límites que le marca el ordenamiento jurídico.

Art. 1941: “El dominio perfecto es el 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. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario”.

**Caracteres:**

1. Absoluto: Es absoluto porque las facultades que este derecho le acuerda a su titular, sobre la cosa pueden ejercerse respecto de toda la sociedad y sobre todo porque el dominio es el derecho que otorga la mayor suma de facultades sobre la cosa, con las limitaciones establecidas por la convivencia.
2. Exclusivo: El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa, más pueden ser propietarias en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener. El Dominio no admite la pluralidad de dueños sobre una misma cosa, es decir no es posible que distintas personas sean titulares del mismo derecho real, sobre la totalidad de una cosa. En caso del Condominio, es decir de varios propietarios de una misma cosa, cada uno tendrá un derecho sobre una parte indivisa de la cosa y no sobre toda la cosa.
3. Perpetuo: El dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque un tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción.

**RESTRICCIONES Y LÍMITES AL DOMINIO:**

Son las normas que regulan el ejercicio del dominio, teniendo en mira el interés de la comunidad y las que lo hacen buscando que otro individuo pueda ejercer sus derechos en igual dimensión. Si bien el derecho de dominio es absoluto, este carácter solo significa que el dominio es el derecho que mayor cantidad de facultades confiere sobre la cosa a su titular, pero en modo alguno estas facultades son ilimitadas. Las restricciones y límites al dominio son aquellas disposiciones que ponen límites a las facultades que el propietario tiene sobre las cosas de su propiedad. El Derecho impera dentro de una sociedad y en ella toda facultad debe ser limitada para acomodarla a la vida de relación.

Por ejemplo: “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” (art. 1977).

**CONDOMINIO:**

“Condominio es el 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).

Los **caracteres** del Condominio son:

1. Pluralidad de sujetos: deben concurrir dos o más personas como titulares del derecho, pues de no ser así habría dominio y no condominio.
2. Único objeto: El condominio se constituye siempre en relación a un único objeto, respecto del cual el dominio está fraccionado entre varios titulares.
3. Ausencia de una parte material: Ninguno de los dueños o condóminos tiene derecho sobre una parte físicamente determinada de la cosa, solo sobre una parte indivisa, una porción ideal, por ejemplo: una mitad, una porción sin que se pueda establecer sobre la cosa, que parte de ella le corresponde a un condómino y cual al otro.

Constitución:

El condominio se constituye por contrato, por actos de última voluntad o en los casos que la ley designa.

Por contrato: Se produce cuando varias personas adquieren conjuntamente una cosa.

Un acto de última voluntad: Se produce cuando en un testamento se dispone como acto de última voluntad dejar una cosa determinada a favor de varias personas conjuntamente.

La ley: El condominio nace por disposición de la ley, independientemente de la voluntad de las personas. Ejemplo: condominio de muros, cercos y fosos (art. 2009, 2031 a 2036) condominio por confusión de límites. (art. 2266Cód. Civil).

El condominio puede ser de dos clases:

Con indivisión forzosa: No pueden pedir la división de la cosa los condóminos. Ej: medianera.

Sin indivisión forzosa: los condóminos pueden pedir en cualquier momento y sin depender de la conformidad de los demás condóminos, la división de la cosa.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:**

“La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible” (art. 2037).

Consagra la inseparabilidad de las partes propias y comunes del edificio y de las facultades sobre éstas.

Constitución:

“A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El Reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional” (art. 2038).

El reglamento es requisito esencial para dividir jurídicamente un inmueble en propiedad horizontal.

El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales y otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

Son comunes a todas o algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.

Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios. Son cosas comunes, por ejemplo: el terreno, los pasillos, los techos, los cimientos, los ascensores, etc.

El derecho al cual nos referimos, así como corresponde al titular del derecho real de propiedad horizontal también se traslada al usuario, inquilino y a quienes sean tenedores del departamento, oficina, del cual se trate.

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS:**

“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales” (art. 2073).

“Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”

Se prevé su regulación como derecho real autónomo, aunque existe un reenvío a la propiedad horizontal en todas aquellas situaciones que no tengan regulación específica. Delega la parte de planificación, factibilidad y desarrollo urbanístico a cada jurisdicción local.

Limitaciones y restricciones reglamentarias:

De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento deber ser transcripta en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

**TIEMPO COMPARTIDO:**

“Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino” (art. 2087).

El derecho de tiempo compartido es un derecho real autónomo, con reenvio a la teoría general de los derechos reales. Es un derecho real sobre cosa propia, y es transmisible. No es una especie de dominio, ni un condominio, como tampoco un derecho de disfrute sobre cosa ajena.

Se amplia la figura del tiempo compartido a otros destinos además del turístico, ya sea industrial, hospedaje, alojamiento, permite que el objeto de este derecho sea, además de los inmuebles, los muebles y los bienes.

Constitución:

La constitución de un tiempo compartido requiere la afectación de uno o más objetos a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que, en caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública, que debe contener los requisitos establecidos en la normativa especial.

Establece una doble inscripción de la escritura pública de afectación; primero en el Registro de la propiedad inmueble, y luego en el registro de Prestadores y Establecimientos afectados al STTC. Para proteger al usuario, se dispone que deban cumplirse con los requisitos previos de inscripción, antes de colocar las unidades en los circuitos productivos para su comercialización.

**CEMENTERIOS PRIVADOS:**

“Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos” (art. 2103).

Es un derecho real sobre cosa propia de carácter perpetuo. Es un derecho transmisible.

Constitución:

El titular de dominio debe otorgar una escritura de afectación del inmueble a efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio privado, que se inscribe en el Registro de la Propiedad inmueble juntamente con el reglamento de administración y uso del cementerio. A partir de su habilitación por parte de la municipalidad local el cementerio no puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.

Como todos los derechos reales, su constitución debe ser por escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, en forma conjunta con el Reglamento de administración y uso del cementerio. La habilitación municipal es el límite para arrepentirse de la afectación y cambiar el destino, porque posteriormente no puede hacerlo, ni tampoco gravarlos con derechos reales.

**SUPERFICIE:**

“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 suelo 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” (art. 2114).

**Caracteres:**

1. Se trata de un derecho real con todas las ventajas que otorgan este tipo de derechos por la relación directa con su objeto, entre otras.
2. Temporario: es temporario y está sujeto a extinguirse luego de un determinado tiempo.
3. Es un derecho real inmobiliario: se necesita de un inmueble. Siempre va a existir de por medio un inmueble ajeno.
4. Puede constituirse tanto para la superficie edificada como para la agraria (forestaciones, plantaciones)
5. Otorga a su titular facultad de uso, goce y disposición material del derecho de plantar, forestar o construir sobre lo plantado, forestado o construido.

Constitución:

El derecho de superficie se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte.

Están facultados para constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.

El propietario conserva la disposición material y jurídica que corresponda a su derecho, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario.

Por ejemplo: si ha concedido en superficie el subsuelo podrá realizar actos sobre el terreno o efectuar construcciones sobre el mismo. Estas facultades tienen como limitación que tales actos no deben turbar los derechos del superficiario. Si lo hace, éste puede exigir el cese de la turbación.

**USUFRUCTO:**

“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” (art. 2129).

**Caracteres**:

1. Es un derecho real sobre cosa ajena,
2. De uso y goce, agregando la disposición jurídica, y
3. No se puede alterar la substancia.

El usufructuario no puede realizar ningún acto de disposición material, como sería por ejemplo, demoler construcciones, destruir las existentes, talar árboles, etc.

Constitución:

Sólo están legitimados para constituir usufructo el dueño, el titular de un derecho de propiedad horizontal, el superficiario y los comuneros del objeto sobre el cual puede recaer.

El usufructo puede constituirse:

1. por la transmisión del uso y goce con reserva de la nuda propiedad;
2. por la transmisión de la nuda propiedad con reserva del uso y goce;
3. por la transmisión de la nuda propiedad a una persona y el uso y goce a otra.

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

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

Siendo el usufructo un derecho real, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad inmueble para poder oponerse a terceros.

**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 el título no establece la extensión del uso y goce, se entiende que se constituye un usufructo.

El derecho real de uso sólo puede constituirse a favor de persona humana” (art. 2154).

Parece dar la idea de un usufructo, con facultades disminuidas en el título constitutivo. Alude también a parte material o determinada, lo que no es mencionado en el usufructo.

**HABITACION:**

“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” (art. 2158).

Al igual que el uso, la 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 que tiene el derecho de habitación de una casa debe contribuir al pago de las cargas, de las contribuciones, y a las reparaciones de conservación, a prorrata de la parte de la casa que ocupe.

**SERVIDUMBRE:**

“La servidumbre es 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” (art. 2162).

Solo puede tener por objeto cosas inmuebles, requiriendo que estas sean dos.

La utilidad puede ser de mero recreo, o sea que puede consistir en simples placeres o comodidades personales para el dueño de la heredad dominante, con tal que esta ventaja haga mejor la condición del fundo mismo, sin que se traduzca necesariamente en un beneficio económico, o que mejore las comodidades del predio dominante y aumente su valor. Inclusive, el beneficio puede no ser inmediato, como si se estableciera una servidumbre de sacar agua para el supuesto de que arroyo existente en el lugar cambiara de curso o se secara.

La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno.

Están legitimados para constituir una servidumbre los titulares de derechos reales que recaen sobre inmuebles y se ejercen por la posesión. Si existe comunidad debe ser constituida por el conjunto de los titulares.

La servidumbre puede ser personal o real. Es personal la constituida a favor de persona determinada sin inherencia al inmueble dominante. Puede constituirse por la vida del beneficiario o por un plazo determinado, siempre que se trate de una persona humana. En caso de silencio, se presume que es vitalicia, o sea que es la vida del titular la que marca su máxima duración.

En cuanto a la servidumbre real es inherente al inmueble dominante, presumiéndose que es perpetua salvo pacto en contrario.

Por ejemplo: una servidumbre real de paso y se enajena el fundo dominante, su nuevo titular dominial devendrá igualmente titular de la servidumbre. Si lo que se enajena es el fundo sirviente, quien adquiera tendrá que soportar la carga de la servidumbre, aun cuando él no haya intervenido en el acto de constitución.

**DERECHOS REALES DE GARANTÍA:**

**Caracteres**:

1. Convencionalidad: Los derechos reales de garantía sólo pueden ser constituidos por contrato, celebrado por los legitimados y con las formas que la ley indica para cada tipo.
2. Accesoriedad: Son accesorios del crédito que aseguran, son intransmisibles sin el crédito y se extinguen con el principal, excepto en los supuestos legalmente previstos.
3. Créditos garantizables: se puede garantizar cualquier crédito, de dar, hacer o no hacer. Al constituirse la garantía, el crédito debe individualizarse adecuadamente a través de los sujetos, el objeto y su causa, con las excepciones admitidas por la ley.
4. objeto: cosas y derechos pueden constituir el objeto de los derechos reales de garantía. Ese objeto debe ser actual y estar individualizado adecuadamente en el contrato constitutivo.
5. crédito: el monto de la garantía o gravamen debe estimarse en dinero.

**HIPOTECA:**

“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” (art. 2205).

Constitución:

Pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y superficie.

La hipoteca se constituye por escritura pública excepto expresa disposición legal en contrario. La aceptación del acreedor puede ser ulterior, siempre que se otorgue con la misma formalidad y previamente a la registración.

El inmueble que grava la hipoteca debe estar determinado por su ubicación, medidas perimetrales, superficie, datos de registración, nomenclatura catastral y cuantas especificaciones sean necesarias para su debida individualización.

Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de 20 años, si antes no se renueva.

**ANTICRESIS:**

“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” (art. 2212).

Pueden constituir anticresis los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, superficie y usufructo.

El tiempo de la anticresis no puede exceder de 10 años para cosas inmuebles y de 5 años para cosas muebles registrables. Si el constituyente es titular de un derecho real de duración menor, la anticresis se acaba con su titularidad.

El acreedor adquiere el derecho de usar la cosa dada en anticresis y percibir sus frutos, los cuales se imputan primero a gastos e intereses y luego al capital, de lo que se debe dar cuenta al deudor.

El acreedor anticresista debe conservar la cosa.

**PRENDA:**

“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” (art. 2219).

**Caracteres**:

1. es un derecho real,
2. reposa sobre cosa mueble o un crédito instrumentado, que deben ser ajenos
3. es accesorio, y
4. su función es de garantía.

Existen 2 clases de prenda: la prenda común, sin registro, con desplazamiento o posesoria, y la prenda con registro, sin desplazamiento o no posesoria.

La primera exige para su configuración que el constituyente entregue la cosa al acreedor, quien debe ejercer la posesión de la misma, reconociendo la propiedad en cabeza del constituyente. La prenda puede recaer sobre cosa muebles no registrables o sobre créditos instrumentados.

En la prenda con registro, regida por la ley especial, el constituyente no se desprende de la cosa, no hay desplazamiento, pero las partes pueden acordar que la cosa quede depositada en poder de un tercero, quien ejerce la tenencia en nombre del constituyente. Se puede gravar las cosas muebles registrables.

La prenda no es oponible a terceros si no consta por instrumento público o privado de fecha cierta, cualquiera sea la cuantía del crédito. El instrumento debe mencionar el importe del crédito y contener la designación detallada de los objetos empeñados, su calidad, peso, medida, descripción de los documentos y títulos, y demás datos que sirven para individualizarlos.