

GUÍA DE ESTUDIO
REALES
ÍNDICE CORRESPONDIENTE
A LA EDICIÓN DE ENERO DE 2018

CAPÍTULO I
LOS DERECHOS REALES
PARTE GENERAL

Metodología de los Derechos Reales

Definición de Derechos Reales

Concepto del art. 1882

Elementos del derecho real

Bienes

Clasificación de Bienes

Bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva

Función de garantía

Bienes afectados directamente a un servicio público (art. 243)

Cosas

Clasificación de Cosas

Frutos y Productos

Energía, cuerpo humano, cadáver y órganos

Derechos sobre el cuerpo humano (art. 17, CCCN)

Características de los Derechos Reales

Enumeración de los Derechos Reales

Clasificación de los Derechos Reales

Derechos Reales y Derechos Personales

Conceptos en el nuevo Código Civil y Comercial

Diferencias entre derechos personales (DP) y derechos reales (DR)

Relación entre ambos derechos

Creación de los Derechos Reales

Principio del *numerus clausus* (art. 1884, “número cerrado”)

Fundamento del *numerus clausus*

Derechos reales creados por las partes y no regulados por ninguna ley

Derechos reales prohibidos

Derechos reales creados por leyes especiales

Síntesis gráfica

CAPÍTULO II

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Adquisición y Transmisión de DERECHOS REALES

Clases de adquisición

“Teoría de Título y Modo”

Transmisión de derechos reales por actos entre vivos

Adquisición legal

Prescripción adquisitiva o Usucapión

 Fundamento

 Requisitos de la posesión para prescribir

 Elementos de la prescripción adquisitiva

 Clases de prescripción adquisitiva

 “Justo título” y “buena fe” en la prescripción adquisitiva

 Comienzo de la posesión en la prescripción adquisitiva

 Unión o accesión de posesiones

 Disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva

 Suspensión de la prescripción

 Interrupción de la prescripción

 Dispensa de la prescripción

 Disposiciones procesales de la prescripción

Extinción de los Derechos Reales

Síntesis gráfica

CAPÍTULO III

POSESIÓN Y TENENCIA

Introducción

Concepto de Posesión

Concepto de Tenencia

Posesión

Actos posesorios sobre la cosa

Presunción de poseedor

Servidor de la posesión

 Elementos de la Posesión / Naturaleza Jurídica /

 Fundamento de la protección posesoria

 Elementos de la Posesión

 Naturaleza Jurídica de la Posesión

 Fundamento de la Protección Posesoria

Cuestiones comunes a la Posesión y la Tenencia

Objeto de la Posesión y la Tenencia

Sujeto de la Posesión y la Tenencia

Presunción de fecha y extensión

Interversión del título

Presunciones de legitimidad, buena fe y mala fe

Posesión

Clasificación de la posesión

- I) Posesión Legítima
- II) Posesión Ilegítima

Adquisición, ejercicio, conservación y extinción de la Posesión y la Tenencia

Modos de adquisición de las relaciones de poder
Relación de poder sobre universalidad de hecho
Conservación de la relación de poder y “presunción de continuidad”
Extinción de la Posesión y de la Tenencia

Tradicición

Concepto

a) *Traditio brevi manu*

b) *Constitutio posesorio*

Relación de poder vacua

Sistemas para hacer la tradición

Formas de hacer la tradición

Otras formas de tradición de cosas muebles

Efectos de la Posesión y de la Tenencia (relaciones de poder)

Derechos y deberes del poseedor y del tenedor
Frutos y Mejoras
Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe
Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe
Transmisión de obligaciones al sucesor
Indemnización y pago de mejoras
Efectos propios de la posesión
Efectos propios de la tenencia

Síntesis gráfica

CAPÍTULO IV

DOMINIO

Origen y evolución histórica del dominio

Origen del dominio

La propiedad y la Iglesia Católica

La propiedad y el abuso del derecho

Definición de dominio y propiedad

Concepto de Dominio

Dominio y Propiedad

Casos que abarca el “Derecho de Propiedad”

Clasificación del Dominio

Caracteres del Dominio

Extensión del Dominio

Modos especiales de adquisición del Dominio

Concepto y Enumeración

- 1) Apropiación
- 2) Descubrimiento de un tesoro
- 3) Hallazgo de cosas perdidas

4) Transformación y Adesión de cosas muebles

5) Adesión de cosas inmuebles

Clasificación de los modos de adquisición

Ley 24.374 sobre Régimen de Regulación Dominial

Descripción del régimen

Procedimiento

Límites al Dominio

Restricciones impuestas al dominio privado en interés público (art. 1970)

Restricciones al dominio privado en interés privado

Restricciones que surgen por las relaciones entre vecinos

Régimen de las aguas. Restricciones

Concepto de agua

Distribución del agua

Importancia del agua

Normas aplicables

Tramos

Clasificación de aguas en el Código Civil y Comercial

Restricciones al Dominio de Agua

Usos del Agua

Leyes Provinciales sobre Agua

Procedimiento para obtener la concesión de uso de aguas públicas

Regulación de aguas

Regulación sobre el aprovechamiento de aguas interprovinciales

Síntesis gráfica

CAPÍTULO V

DOMINIO IMPERFECTO

Concepto

Definición de Dominio Imperfecto

1) Dominio Revocable

Facultades del titular del dominio revocable

Efectos de la revocación

Readquisición del dominio perfecto

Efectos de la retroactividad

2) Dominio Fiduciario

Facultades del titular del dominio fiduciario

Efectos de la extinción

Concepto de fideicomiso

Características del dominio fiduciario

Readquisición del dominio perfecto

3) Dominio Desmembrado

Síntesis gráfica

CAPÍTULO VI CONDominio

Concepto de Condominio

Definición

Antecedentes

Caracteres del Condominio

Constitución del Condominio

Nacimiento del Condominio

Destino de la cosa común

Facultades y Obligaciones de los Condóminos

Facultades de cada condómino sobre la cosa común

Facultades de cada condómino sobre la parte indivisa

Disposición y mejoras con relación a la cosa

Obligaciones de los condóminos

Administración del Condominio

División de los frutos de la cosa común

Clasificación del Condominio

I) Condominio sin indivisión forzosa

II) Condominio con indivisión forzosa (temporaria o perdurable)

a) Condominio con indivisión forzosa temporaria

b) Condominio con indivisión forzosa perdurable

Extinción del condominio

Síntesis gráfica

CAPÍTULO VII EXPROPIACIÓN

Concepto de Expropiación

Definición

Naturaleza

Regulación en el nuevo Código Civil y Comercial

Sujetos

Bienes expropiables

Requisitos para la expropiación (art. 17 de la Constitución Nacional)

1) Utilidad pública

2) Calificación legal

3) Indemnización

El procedimiento expropiatorio

Expropiación indirecta o irregular

Retrocesión

Ocupación temporaria

Ocupación temporaria normal

Ocupación temporaria anormal

Síntesis gráfica

CAPÍTULO VIII

VIVIENDA

Regulación normativa

Afectación a Vivienda (art. 244, CCCN)

- Concepto
- Legitimados
- Beneficiarios
- Habitación efectiva
- Subrogación real
- Efecto principal de la afectación
- Frutos producidos por el inmueble
- Transmisión de la vivienda afectada
- Régimen de impuestos y honorarios
- Desafectación y cancelación de la inscripción
- Deberes de la autoridad de aplicación

Diferencias fundamentales entre el régimen de la Ley 14.394 y el nuevo Código Civil y Comercial

Síntesis gráfica

CAPÍTULO IX

PROPIEDAD HORIZONTAL

Propiedad Horizontal

- Antecedentes y regulación actual
- Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal
- Concepto
- Nacimiento del derecho real de propiedad horizontal
- Unidad Funcional
- Concepto
 - Requisitos
 - Propiedad de la unidad funcional
 - Unidad complementaria
- Objeto de la propiedad horizontal
 - Cosas y partes comunes
 - Cosas y partes necesariamente comunes
 - Cosas y partes comunes no indispensables
- Cosas y partes propias (art. 2043)

Consortio

- Concepto
- Patrimonio propio
- Capacidad
- Extinción de la personalidad del consorcio
- Facultades, Obligaciones y Prohibiciones de los propietarios
 - Facultades
 - Obligaciones
 - Prohibiciones
 - Gastos y contribuciones

- Expensas
 - Clasificación
 - Cobro de las expensas
 - Garantías para cobrar las expensas
 - Defensas
 - Obligados al pago de expensas
- Modificaciones en cosas y partes comunes
 - Mejora u obra nueva que requiere mayoría
 - Mejora u obra nueva que requiere unanimidad
 - Reparaciones urgentes
 - Grave deterioro o destrucción del edificio
- Reglamento de Propiedad Horizontal
 - Concepto
 - Redacción del Reglamento
 - Naturaleza jurídica del Reglamento
 - “Cláusulas obligatorias” del Reglamento
 - Reforma del Reglamento
- Asambleas
- Concepto
 - Convocatoria y *quórum*
 - Clases de Asambleas
 - Notificación
 - Autoconvocatoria
 - Mayoría absoluta
 - Acción judicial de nulidad de la Asamblea
 - Conformidad expresa del titular
 - Mayorías necesarias
 - Actas de Asamblea y Registro de firmas de los propietarios
 - Asamblea judicial
 - Quórum* para sesionar
 - Cómputo de los votos
- Consejo de Propietarios
 - Concepto
 - Número de integrantes
 - Funciones
- Administrador
 - Concepto
 - Designación y remoción
 - Derechos y obligaciones del administrador
- Subconsorcios
- Infracciones
- Propiedad Horizontal
- Síntesis gráfica*

CAPÍTULO X PREHORIZONTALIDAD

Concepto de Prehorizontalidad

Definición

Finalidad
Ventajas
Regulación normativa
Seguro obligatorio

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XI CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Introducción

Concepto de Conjuntos Inmobiliarios
Enumeración
Características de los conjuntos inmobiliarios

Régimen de los Conjuntos Inmobiliarios

Marco legal
Diferencias con la propiedad horizontal de los edificios
Adecuación al nuevo régimen
Cosas y partes necesariamente comunes
Cosas y partes privativas
Facultades y obligaciones del propietario
Localización y límites perimetrales
Limitaciones y restricciones reglamentarias
Gastos y contribuciones
Cesión de la unidad
Régimen de invitados / Admisión de usuarios no propietarios
Servidumbres y otros derechos reales
Transmisión de unidades
Sanciones por incumplimiento del Reglamento

Country Club (club de campo)

Concepto
Encuadre legal actual
Encuadre legal antes del Código Civil y Comercial
Jurisprudencia
Organización
Partes
Obligaciones
Características fundamentales

Centro de Compras (Shopping Center)

Concepto
Ventajas
Partes
Encuadre legal actual
Encuadre legal antes del Código Civil y Comercial
Responsabilidades del locatario
Características fundamentales
Precio

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XII
TIEMPO COMPARTIDO
(MULTIPROPIEDAD O *TIME SHARING*)

Concepto de Tiempo Compartido

Definición

Características

Sujetos

Bienes que lo integran

Afectación

Concepto

Procedimiento

Contenido del acto de afectación

Legitimación

Requisitos

Inscripción y efectos

Deberes de los sujetos

Deberes del emprendedor

Deberes de los usuarios del tiempo compartido

Deberes del administrador

Cobro ejecutivo

Extinción del Tiempo Compartido

Normativa aplicable

Relación de consumo

Enquadre legal antes y después del Código Civil y Comercial

Ley 26.356 - Sistema Turístico de Tiempo Compartido

Decreto 760/2014

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XIII
CEMENTERIOS PRIVADOS

Concepto de Cementerios Privados

Definición

Evolución

Sujetos

Titular del dominio

Titular del derecho de sepultura

Administrador

Reglamento de Administración y Uso

Inembargabilidad

Normativa aplicable

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XIV

SUPERFICIE

Concepto de Superficie

Definición

Composición del Derecho de Superficie

Superficie forestal

Modalidades

Emplazamiento

Plazos

Legitimación

Transmisión y adquisición

Subsistencia y transmisión de las obligaciones

Inscripción

Facultades del superficiario y del propietario

Facultades del superficiario (titular del derecho de superficie)

Facultades del propietario

Extinción

Causales de extinción

Destrucción de la propiedad superficiaria

Efectos de la extinción

Normas aplicables

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XV

DERECHOS REALES DE DISFRUTE

USUFRUCTO

Introducción

Clases

Usufructo

Concepto

Caracteres

Partes

Objeto

Legitimados para constituir usufructo

Usufructo a favor de varias personas

Capacidad para constituir usufructo

Modos de constitución del usufructo

Formalidades

Presunción de onerosidad

Modalidades

Inventario

Garantía

Intransmisibilidad hereditaria

Derechos y Obligaciones de las Partes

Derechos del Usufructuario

Obligaciones del Usufructuario
Derechos y deberes del Usufructuante (nudo propietario)

Extinción del usufructo

Causas de extinción
Efectos de la extinción

Síntesis gráfica

**CAPÍTULO XVI
USO Y HABITACIÓN**

Uso

Concepto
Características
Constitución
Uso de animales
Uso de un fundo

Habitación

Concepto
Características
Derecho real de habitación del cónyuge supérstite
Derecho real de habitación del conviviente supérstite

Síntesis gráfica

**CAPÍTULO XVII
SERVIDUMBRE**

Concepto de Servidumbre

Definición
Partes
Caracteres
Clasificaciones
Servidumbre personal a favor de varios titulares

Servidumbres Voluntarias y Forzosas

Servidumbres voluntarias
Servidumbres forzosas (o legales)

Servidumbre administrativa

Constitución de la servidumbre

Legitimación
Adquisición de la servidumbre
Modalidades de las servidumbres
Transmisibilidad

Derechos y deberes del propietario del fundo dominante

Derechos y deberes del titular sirviente

Extinción de la servidumbre

Medios especiales de extinción de las servidumbres

Medios de extinción comunes a todos los derechos reales
Efectos de la extinción

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XVIII

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Introducción

Concepto de Derecho Real de Garantía

Definición

Clases de garantías

Antecedentes históricos de las garantías reales en Roma

Características de los Derechos Reales de Garantía

Créditos garantizables

Plazo

Especialidad en cuanto al Objeto y al Crédito

Especialidad en cuanto al objeto

Especialidad en cuanto al crédito

Defectos en la especialidad

Extensión de la garantía

Extensión de la garantía en cuanto al objeto

Extensión de la garantía en cuanto al crédito

Subrogación real

Facultades del constituyente de la garantía

Inoponibilidad

Créditos garantizados sujetos a plazo o condición suspensiva

Realización por un tercero

Cláusula nula

Pactos prohibidos

El propietario no deudor

Responsabilidad del propietario no deudor

Ejecución contra el propietario no deudor

Subrogación del propietario no deudor

Efectos de la subasta

Cancelación del gravamen

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XIX

HIPOTECA

Concepto de Hipoteca

Definición

Constitución de la hipoteca

Hipoteca de parte indivisa

El contrato de hipoteca

Forma del contrato para constituir hipoteca

Celebración del contrato

Determinación del objeto

Duración de la inscripción

Convenciones para la ejecución

Letras y pagarés hipotecarios

Concepto

Régimen de ejecución especial de hipotecas

Derechos del acreedor hipotecario

Perfeccionamiento de la transmisión

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XX

ANTICRESIS

Concepto de Anticresis

Definición

Características

Percepción de los frutos

Legitimación

Plazo máximo

Derechos y Deberes del Acreedor

Derechos

Deberes

Gastos

Duración de la inscripción

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XXI

PRENDA

Concepto de Prenda

Definición

Caracteres

Posesión del bien prendado

Oponibilidad

Prendas sucesivas

Cobro de las prendas

Prenda con Registro

Concepto

Características

Publicidad

Clases

Prenda de cosas

Prenda de cosa ajena

Frutos

Uso y abuso

Gastos

Venta y sustitución del bien empeñado

Ejecución de la garantía por el acreedor

Acuerdos entre las partes

Adquisición de la cosa

Rendición de cuentas

Prenda de títulos valores

Prenda de créditos

Concepto

Requisitos

Constitución

Conservación y cobranza

Caso en que el crédito prendado depende
de una opción o declaración para su exigibilidad

Participación en contrato con prestaciones recíprocas

Extinción

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XXII

PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

Concepto de Publicidad

Ventajas de la Publicidad

La Publicidad en el Derecho Comparado

Clasificación de los sistemas de publicidad

Publicidad en Argentina

Principios Registrales (Ley 17.801)

1) Principio de Rogación (art. 6)

2) Principio de Inscripción (arts. 2 y 3)

3) Principio de Prioridad (arts. 17, 18, 19 y 40)

4) Principio de Especialidad (arts. 10 y 11)

5) Principio de Tracto Sucesivo (arts. 14 y 15)

6) Principio de Legalidad (arts. 8 y 9)

7) Principio de Publicidad (arts. 22, 23 y 25)

8) Principio de Presunción Registral o Legitimidad

9) Principio de Presunción de Integridad o Completitud

Aplicación de la ley 17.801

Acción por título nulo

Recurso de rectificación registral

Efectos de la Inscripción

Matriculación

Diferencia entre Certificado e Informe

Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

Función

Pérdida del título

Informes del Registro de Propiedad Inmueble de Capital Federal

Responsabilidad del Estado por informes erróneos

Fallo “Malbin”

Registros Personales

Cancelación y Caducidad de Inscripciones y Anotaciones del Registro

Registro Nacional de la Propiedad del Automotor

Concepto

Inscripción del auto en el registro

Inscripción de la transferencia

Trámites

Clases de trámites

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XXIII

EL CATASTRO

Concepto de Catastro

Definición

“Nomenclatura Catastral”

Ley Nacional de Catastro (ley 26.209)

Finalidades de los catastros

Poder de policía inmobiliario catastral. Atribuciones

La Parcela

Definición

Elementos de la parcela

Diferencia entre “parcela” y “objeto territorial”

Actos de levantamiento parcelario

El estado parcelario

Verificación de la subsistencia del estado parcelario

Certificación catastral

El Consejo Federal del Catastro

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XXIV

ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES

Conceptos

Acciones posesorias (Protección de la posesión y de la tenencia)

Introducción

Forma Extrajudicial

a) Penal

b) Civil (art. 2240)

Forma Judicial

Concepto

Concepto de Acciones Posesorias

Clases de Acciones Posesorias

Requisitos de procedencia

Otorgamiento de las acciones posesorias

Turbación y Desapoderamiento

Ejecución de obras y daño temido

Legitimación

Actos materiales

Conversión

Proceso

Acciones reales

Introducción

Concepto de Acciones Reales

Clases

Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita

Demanda y sentencia

1) Acción Reivindicatoria

Concepto

Objetos no reivindicables

Legitimación pasiva

Prueba del derecho real en la reivindicación

Derecho a reembolso

Sentencia

2) Acción Negatoria

Concepto

Legitimación activa

Legitimación pasiva

Prueba

3) Acción Confesoria

Concepto

Legitimación activa

Legitimación pasiva

Prueba

4) Acción de Deslinde

Concepto

Prueba

Objeto

Legitimación

Requisitos para que proceda la acción real de deslinde

Relaciones entre las Acciones Posesorias y las Acciones Reales

Denuncia de Daño Temido

Acciones posesorias e interdictos procesales

Definición de Interdictos

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XXV PRIVILEGIOS

Concepto de Privilegio

Definición

Ejercicio del privilegio

Excepción al principio de igualdad de los acreedores

Requisitos

Naturaleza Jurídica

Características

Clasificación de los Privilegios

a) Privilegios Generales

b) Privilegios Especiales

Orden de prevalencia de los privilegios

Ley de Concursos y Quiebras (ley 24.522)

Síntesis gráfica

CAPÍTULO XXVI DERECHO DE RETENCIÓN

Concepto de Derecho de Retención

Definición

Fundamento

Naturaleza jurídica

Requisitos

Características

Casos en que se ejerce

Efectos

Derechos y Deberes del Retenedor

Derechos del retenedor

Deberes del retenedor

Extinción del derecho de retención

Síntesis gráfica

TEST DE AUTOEVALUACIÓN

SÍNTESIS GRÁFICAS

Sobre Derechos Reales - Parte General

Sobre Adquisición, Transmisión y Extinción de los Derechos Reales

Sobre Posesión y Tenencia

Sobre Dominio

Sobre Dominio Imperfecto

Sobre Condominio

Sobre Expropiación

Sobre Vivienda

Sobre Propiedad Horizontal

Sobre Prehorizontalidad

Sobre Conjuntos Inmobiliarios

Sobre Tiempo Compartido

Sobre Cementerios Privados

Sobre Superficie

Sobre Usufructo

Sobre Uso y Habitación

Sobre Servidumbre

Sobre Derechos Reales de Garantía

Sobre Hipoteca

Sobre Anticresis

Sobre Prenda

Sobre Publicidad de los Derechos Reales

Sobre Catastro

Sobre Acciones Posesorias y Acciones Reales

Sobre Privilegios

Sobre Derecho de Retención