

# Derechos reales

Marzo 2024

Es muy trascendente la definición de Allende: "Es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objetos y bienes) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el **caso de violación** una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius perseguendi y al ius preferendi".

*numerus clausus*

## artículos 1884 y 1887

El dominio es el derecho real que otorga la mayor cantidad de facultades posibles, y otros otorgan menos, pero siempre el poder existe.

## DERECHOS REALES

DE GARANTÍA (derecho real accesorio de un crédito en función de garantía)

Clasificación por parte de la doctrina nacional (leer en el libro de kipper)

De uso y de disfrute (uso, habitación, servidumbre y usufructo)

HAY DOS CLASIFICACIONES FUNDAMENTALES (escuchar en clases) cuáles son )

## CLASE 1

El término derecho tiene dos sentidos el **objetivo** y **subjetivo**.

El dcho objetivo es el ordenamiento jurídico que el estado impone

*El derecho subjetivo son las facultades/potestades/prerrogativas.*

Clasificación tradicional de los derechos subjetivos

**\*Derecho personal\*** y **\*Derecho real\***

Dos dchos subjetivos con estructuras distintas.

El inquilino (locatario) es titular de un dcho personal no de un dcho real.

El dcho personal según oponibilidad es relativo ya que se puede hacer valer frente a det persona

En este hay relación entre dos personas (entre un acreedor (es el titular del d.personal )y un deudor(debe cumplir una obligación)) si en deudor no cumple la obligación, el acreedor como titular del dcho p va a hacer valer su dcho frente a ese deudor y no a otro.

El objeto de los dchos personales son prestaciones ->conductas a las que el deudor se obliga frente a un acreedor, puede consistir en un hacer, no hacer, dar.

En DP-> Autonomía de la voluntad

Los DP no se publicitan (no se inscriben en ningún documento público)

y las acciones para proteger el dcho personal son las acciones personales.

## LOS DERECHOS REALES

Es un poder inmediato sobre el objeto

Hay relación entre persona y objeto

El objeto de los DR pueden ser cosas o bienes si la ley así lo establece

En los Dchos reales no rige la autonomía de la voluntad sino el numerus clausus (número cerrado de dchos reales) DR solo los crea la ley, los particulares no pueden

Los DR se publicitan porque deben ser conocidos por todos, se inscriben.

Si el Titular del dcho real se ve afectado puede ejercer acciones reales.

La definición del DCHO REAL

Estructura del DCHO REAL Y DEFINICIÓN

El CCYCN da una definición legal del dcho real (artículo 1882)

Artículo definición incompleta

De esa def surgen caracteres

1er. Característica

Es un poder jurídico (es un dcho subjetivo) estamos frente a un poder de dcho

De estructura legal significa que los dchos reales solo pueden ser creados por la ley

La ley los crea y la ley los regula, no rige la autonomía de la voluntad como en los dchos personales pero hay algunas excepciones en los dchos reales donde se puede pactar algo disitinto a lo que impone la ley

Artículo 1884 y 1887

La ley los crea y la ley los regula

Son 14 dr (1887 en numeración taxativa)

*En el dr real hay una relación directa e inmediata entre el titular de dcho real y el objeto*

*El titular puede ser tanto una persona humana como una jurídica*

**Que puede ser objeto del dcho real?** Art 1883 El objeto de un dcho real pueden ser las cosas o los bienes.

Las cosas son objetos materiales (objetos que yo percibo por los sentidos) dentro de las cosas están las cosas muebles o las cosas inmuebles.

Puede ser de objeto de una parte materialmente determinada de una cosa inmueble o de una parte indivisa.

Los bienes son los derechos (son objetos inmateriales)

**Solo puede ser objeto de un DR un bien cuando la ley taxativamente así lo autorice.**

Características (facultad de preferencia y persecución)

Artículo 1886

**Ius persecuendi** es la facultad que tiene el titular del DR de perseguir la cosa de en manos de quien se encuentre.

**Ius preferendi**(la facultad de preferencia) facultad de prioridad (primero en el tiempo primero en el derecho).

La prioridad se determina por la fecha de inscripción del DR.

*Inmediatez significa que yo puedo obtener un beneficio de la cosa sin intermediario alguno, no es necesario el contacto permanente con la cosa.*

*El Derecho real es un Dcho patrimonial, es susceptible de apreciación pecuniaria.*

Toda cosa o todo bien objeto del derecho real debe estar individualmente determinado, además, tiene que ser una cosa que se encuentre en el comercio, tiene que ser cierta y tiene que ser una cosa actualmente existente.

Acciones reales (art 2247 y 2248)

Las acciones reales son 4

- La acción reivindicatoria
- La acción confesoria
- La acción negatoria
- La acción de deslinde/mensura.

Claro, aquí te doy una definición sencilla para cada una:

1. **Acción reivindicatoria:** Es decir "Esto me pertenece" y pedir que te lo devuelvan si alguien más lo tiene.
2. **Acción confesoria:** Es como mostrar un permiso que dice "Puedo usar esto" cuando alguien intenta decirte que no puedes.
3. **Acción negatoria:** No, tú no puedes usar lo mío, cuando alguien cree que tiene un derecho sobre tu propiedad.
4. **Acción de deslinde y amojonamiento:** Determinar hasta aquí llega lo mío y acá empieza lo tuyo.

DR: Derecho de contenido patrimonial cuya norma sustancialmente de orden público establece una relación directa e inmediata entre persona y cosa.

Art 1891 ejercicio por la posesión o por actos posesorios

*La posesión no es un derecho real, esta permite ejercer el derecho real.*

(la hipoteca y la servidumbre no se ejercen por la posesión ya que en estas no existe la tradición de la cosa)

La Hipoteca, la prenda y la anticresis son derechos reales de garantía, *son siempre accesorios de un crédito o de una deuda.* Si se paga lo que debo, se cumple con la obligación y se extingue este, ya que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Siempre tener en cuenta que los titulares que son acreedores de un crédito, es titular de un dcho personal.

## La clasificación de los Derecho Reales

Hay una clasificación legal (ccycn) y hay una clasificación de la doctrina nacional.

Clasificación de la ley: art 1888

### Sobre cosa propia y sobre cosa ajena

Art 1889

### Derechos reales principales y derechos reales accesorios

Artículo 1890

### Derechos reales sobre cosas registrables y sobre cosas no registrables

Artículo 1888

Si el Derecho real es sobre una cosa propia, la cosa le pertenece al titular del derecho real

- Dominio
- Comdominio
- PH
- Tiempos compartidos
- Cementerio privado
- Superficie

Sobre cosa ajena es porque el titular constituyó una carga o gravamen sobre la cosa.

- Habitación
- Servidumbre
- Uso
- Usufructo

*En la servidumbre existe el deber de abstención y un dejar hacer, o sea debo abstenerme obstruir el paso o entorpecer este (en caso de servidumbre).*

Si un dcho real es principal no es accesorio de ningún crédito.

Los únicos dchos reales accesorios de un crédito son en función de garantía (garantizan que el acreedor va a cobrar primero (son acreedores privilegiados)). La función de estos Derechos Reales es darle seguridad al acreedor que va a cobrar su crédito con prioridad respecto a otros acreedores (según la profe) .

- la hipoteca
- la prenda
- la anticresis

Los demás son DR son principales

### Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables

Si el Derecho Real es sobre cosa registrable, se debe inscribir en el registro que corresponda el Derecho real

*Una casa por ejemplo, se inscribe en el registro de la propiedad inmueble.*

Si es sobre cosas no registrables el Derecho real no es inscribe en ningún registro.

*Ejemplo: si compro una cartera, esta no se inscribe.*

## **Clasificación de autores**

### **Derechos Reales exclusivos y no exclusivos**

Si es exclusivo hay un solo titular (el dominio)

si es no exclusivo permite la pluralidad de titulares (condominio)

## **DERECHOS REALES de disfrute y los de garantía**

### **Ambos son sobre cosa ajena**

Los de disfrute: el titular del derecho real obtiene una ventaja económica/una utilidad de la cosa ajena.

- usufructo
- el uso
- la habitación
- servidumbre

Los derechos reales de garantía son los derechos reales accesorios de un crédito en función de garantía

- hipoteca
- prenda
- anticresis

## **CLASE 2**

### **Principios aplicables en materia de derechos reales**

Son reglas generales

#### **Primer principio**

•Numerus clausus o sea son creados por leyes NACIONALES, las leyes provinciales no pueden hacerlo (prohibido conforme el artículo 75 inc 12 de la constitución nacional)

Los derechos reales tampoco pueden ser creados por decretos o por ordenanzas, solo la ley los crea y los regula.

Rige el orden público o sea los derechos reales son reglas estatutarias, esto quiere decir que no puede ser ni dejados de lado ni modificados por los particulares (artículos 1882, 1884, 1887)

#### **Segundo principio**

•Nemus Plus iuris: (artículo 399) nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso del que tiene.

Este principio se vincula con el principio de convalidación. Este rige para todos los derechos reales

#### **Tercer Principio**

•(artículo 1885) Convalidación: si una persona transmite un derecho real a otra persona, pero en ese momento no es titular del derecho real pero posteriormente lo adquiere, la transmisión hecha con anterioridad toma validez (se regulariza la situación).

#### **Cuarto Principio**

•Principio de inmutabilidad de la causa:

No se puede mutar la causa (no se puede cambiar la causa)

Artículo 1915: nadie puede por su sola voluntad o por el transcurso del tiempo cambiar la relación que tiene con la cosa.

Este principio se aplica a la posesión y a la tenencia.

Si yo soy poseedora, por mi propia voluntad o por el transcurso del tiempo no puedo convertirme en tenedora y viceversa, ya que la ley lo prohíbe, excepto en la interversion de título.

#### **La adquisición de los Derechos Reales por actos entre vivos**

##### **Título y modo suficiente** (Art 1892 y Art1924)

En caso de que la transmisión de derechos reales sea mortis causa (en virtud de la muerte de una persona) no es necesario que concurren título y modo suficiente.

(Art 2337) El heredero es propietario, poseedor, acreedor y deudor de todo lo que era propietario, poseedor, acreedor, deudor el causante (investidura de pleno derecho).

Para adquirir, transmitir, modificar y para extinguir un derecho real entre vivos es necesario que concurren modo y título suficiente.

(Artículo 1892)

Título suficiente: No es escritura pública (según los autores que la profe nos recomendó)

*Título suficiente es un acto jurídico que es idóneo para adquirir, transmitir, modificar o extinguir un derecho real.*

Se considera **idóneo** porque reúne requisitos o condiciones de fondo establecidas por la ley.

Estas son dos:

•**Legitimidad** : ser titular del derecho real (nemo plus iuris)

•**Capacidad**: este es un elemento y requisito esencial del acto jurídico.

Además debe cumplir con los requerimientos forma que establece la ley.

El requisito de **forma** que establece la ley surge del art 1017:

•Escritura pública : modificación, extinción, adquisición, transmisión de derechos reales de inmuebles (excepto los que son de subasta)

Una escritura no puede ser título suficiente suficiente porque puede ser falsificada.

*Modo suficiente: (art 1924)*

Tradición : es un acto jurídico porque cuenta con dos partes, el **tradens** es quien entrega voluntariamente por actos materiales a la otra parte (accipiens) la cosa.

El **accipiens** recibe por actos materiales.

(siempre por actos materiales de entrega y de recepción)

La voluntad no debe estar viciada.

Además la meras declaraciones no son eficaces, hasta que no existan actos materiales de entrega y de recepción la tradición no es eficiente. Tienen que si o si estar los dos para hacer la tradición correctamente.

La tradición entonces acto voluntario lícito con tradens y accipiens.

(en la servidumbre no hay tradición)

## **PUBLICIDAD**

Para que es necesaria la publicidad en el derecho real?

Artículo 1893: inoponibilidad

Primero, la adquisición o transmisión de derechos reales tiene que ser constituidos con modo y título suficiente y luego con la publicidad suficiente.

Esto implica la publicidad registral, o sea la inscripción en el registro que corresponda o la publicidad posesoria.

La inscripción se lleva a cabo para que el derecho real sea oponible frente a terceros interesados de buena fe, eso( la inscripción) implica el conocimiento por parte de ese tercero y que ese lo respete.

Tercero interesado: es un titular de un dcho subjetivo (un acreedor que embargó por ejemplo)

Hay dos publicidades la registral y la posesoria.

La publicidad posesoria: surge de un fallo "todros José".

La posesión se puede publicitar, o sea esta puede ser conocida y si es conocida va a tener prioridad con anterioridad a la fecha de inscripción en el registro.

Publicidad posesoria: la posesión se reconoce ya que es de público conocimiento quien es el poseedor, más allá de que la publicidad registral sea posterior. (por ejemplo una casa, yo le puedo hacer mejoras y que todos vean que le estoy haciendo las mejoras)

Actos posesorios son tomados en cuenta para este tipo de publicidad.

## **BOLETO DE COMPRAVENTA**

No es título suficiente porque no se formalizan en escritura pública sino en instrumentos privados.

No es justo título tampoco (el justo título este sirve para adquirir por usucapion breve)

La prescripción adquisitiva (usucapion) es un modo de adquirir derecho real cuando se es poseedor por el tiempo que establece la ley.

(Art 1897)

Usucapion breve 10 años (exige justo título)

Usucapion larga 20 años.

*Que es el boleto de compraventa?*

es un **título válido**

título: es una causa fuente en este caso (lo que le da origen a un nacimiento de un derecho)

Por medio de este título válido no se adquiere derecho real, si derecho personal.

En el caso cuando hay un boleto de compraventa se adquiere el derecho personal de EXIGIR LA ESCRITURACION.

Art 1017 (ver)

(art 1018) Da lugar a exigir juicio de escrituración en caso de que se haya solo hecho el boleto de compraventa.

En el juicio de escrituración: solicito al juez la escritura pública (obligación de hacer y es indivisible o sea que pesa por igual sobre ambas partes)

Si el vendedor no se presenta en el juicio, el juez va a otorgar la escritura pública. (512 del cpcycn)

Boleto de compraventa artículos 1070 y 1071 (oponibilidad del boleto)

Son normas tuitivas ya que protege a quien firmó el boleto de compraventa.

### CLASE 3

Herederos pasan con todos los Derecho reales y obligaciones.

Regla de la sucesión en la persona: ficción legal. El heredero continúa la persona de causante (?  
¿)

El modo suficiente es la tradición posesoria. (Art 1892 II y VI párrafo)

*¿Qué es la posesión?*

Es una relación de poder **de hecho**.

La posesión es un hecho con consecuencias jurídicas.

Artículo 1908/1909 (Posesión y tenencia)

Ni posesión ni tenencia son DERECHOS.

Elementos constitutivos de la posesión (1909)

• Poder de hecho: es la posibilidad de disponer física o materialmente de una cosa (corpore/ copus)

• Animus domini: El poseedor tiene la intención de comportarse o se comporta como titular de

DCHO REAL lo sea o no.

Uno ejerce por medio de la posesión las facultades de cada Derecho real que se tienen como dueño.

**Las consecuencias jurídicas:**

**Acciones posesorias (art 2238-2240 a 2245) Juicios que inician siendo poseedor cuando sos turbado en tu posesión o sos desposeído.**

**Si soy poseedor puedo adquirir derecho real por Usucapion/prescripción adquisitiva. (Art 1897)**

**Modo de adquirir DR cuando se es poseedor por el tiempo que la ley establece.**

**Prescripción adquisitiva respecto de cosas inmuebles: Adquisición breve (10 años y poseedor de buena fe con justo título )(Artículo 1899) y larga (20 años) (artículo 1899 II párrafo)**

**El efecto sería volverse el titular del DR.**

*Clasificación legal de la posesión:*

Artículo 1916: Presunción de legitimidad.

"Ilegítimas cuando no importan el ej de un DR constituido de conformidad con las previsiones de la ley"

Se es **poseedor legítimo** si el DR se constituyó conforme las disposiciones de la ley. (modo suficiente y título suficiente)

*Ser heredero: no es necesario título y modo suficiente porque continúa la persona de causante (ficción legal)*

Ilegítimo cuando no hay modo ni título suficiente o solo hay uno de los dos y no concurren estos.

•II CLASIFICACIÓN.

(La posesión legítima: a contrarios sensu del art 1916)

Poseedor ilegítimo de buena fe y poseedor ilegítimo de mala fe.

•(Artículo 1918) Poseedor ilegítimo de buena fe: si no conoce, ni puede conocer que no es título de DR por un **error de hecho** esencial y excusable está convencido sin lugar a dudas de que es poseedor legítimo.

(ERROR=IGNORANCIA)

•Poseedor ilegítimo de mala fe: se define a contrario sensu o sea si no hay buena fe hay mala fe. Si no existe esa creencia por un error de hecho esencial y excusable hay mala fe.

La posesión ilegítima de mala fe: viciosa y no viciosa/simple.

Si existen vicios ->viciosa.

Los vicios son defectos en la posesión.

*(Artículo 1921) Los vicios que establece la ley son:*

Si el objeto de la posesión es una cosa inmueble: Violencia, clandestinidad, abuso de confianza.

Si el objeto es una cosa mueble: Hurto/robo, estafa y abuso de confianza.

**Poseedor ilegítimo de mala fe simple: El estelionato: cuando nos venden como cosa propia,**

**algo que es ajeno.**

Los titulares de DR pueden ejercer Acciones reales (imprescriptible) y posesorias (prescriben).

**La ley establece presunciones respecto de los vicios:**

Artículo 1911: presunción iuris tantum de posesión : se presume que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre la cosa excepto prueba en contrario.

LA POSESIÓN SE PRESUME IURIS TANTUM.

La otra parte tiene que probar que quien se llama así mismo poseedor es tenedor.

Otra presunción legal (Art 1916) la posesión es LEGÍTIMA (modo y título suficiente) excepto prueba en contrario.

(Art 1919 I párrafo) Se presume iuris tantum que siempre se es poseedor ilegítimo de BUENA FE.

También se presume iuris tantum (según la profe iuris tantum) la presunción ilegítima de mala fe en los siguientes casos: título de nulidad manifiesta, si se adquirió la cosa de quien habitualmente no podía hacer tradición de ellas o carece medios para adquirirla, cuando el objeto de la posesión es ganado marcado o señalado y las marcas y señas son registrados por otra persona.

(Las cosas perdidas tiene régimen especial)

Si se es poseedor ilegítimo de mala fe, la posesión será inoponible.

La nulidad es una sanción legal del acto jurídico por lo tanto no produce efectos, se da un efecto retroactivo y todo vuelve a un estado anterior (por ejemplo en el caso de tratar de vender una casa usurpada).

Artículo 1919 II parte: son 3 ítems: posesión ilegítima de mala fe simple (si hay título de nulidad manifiesta, si se adquiere una cosa de quien no tiene medios para adquirirla o usualmente no las tiene, ganado marcado y registrado.)

CLASE 4

USUCAPION modo de adquirir el derecho real.

Los Derechos reales se ejercen por la posesión excepto la hipoteca (no hay tradición) y la servidumbre (no se ejerce por la posesión porque el primer uso implica tradición)

Como se prueba la posesión?

*(Artículo 1928 enumeración (enunciativa) no taxativa de actos posesorios )*

Se prueba por medio de los actos posesorios(actos materiales sobre la cosa.)

- subcultura (cultivo)
  - percepción de frutos
  - amojonamiento o impresión de signos materiales (señales que se ponen en la tierra para dividir terrenos)
  - mejoras
  - exclusión de terceros
  - apoderamiento
  - los planos de mensura
- (los pagos de impuestos NO son actos posesorios, son actos jurídicos)

### **Clasificación de la posesión**

Sirve para la usucapion o para actos posesorios

Posesión legítima: Adquirí DCHO real conforme lo establece la ley (título y modo suficiente)

Poseedor ilegítimo de mala fe: lo soy cuando debí conocer o tuve razones para dudar sobre la legitimidad de la posesión.

Posesión ilegítima de buena fe: por un error de hecho esencial y excusable estoy convencido sin duda de que mi posesión es legítima.

La posesión de mala fe viciosa: si hay vicio (vicio defectos en la posesión)  
 articula 1921 (enumera los vicios)

cosas muebles: Hurto o robo =apoderamiento ilegítimo de cosa mueble ajena.

estafa: adquisición de la posesión utilizando un engaño o un ardid.

Cosas inmuebles

Violencia: material -> física

Violencia: moral-> intimidación (amenaza por ejemplo)

clandestinidad: implica actos que no son públicos (actos ocultos) estos evitan que el verdadero poseedor tome conocimiento.

El único vicio que es común a ambas posesiones es el abuso de confianza: Cuando existe la obligación de restituir la cosa mueble o la cosa inmueble y no se restituye, allí ahí abuso de confianza.

### **Los vicios son relativos respecto de aquel contra quien se ejerce.**

Significa que solo los puede hacer valer la víctima del vicio, no un tercero.

*Los vicios no se purgan: No se sanean* (en el CC anterior después de cierto tiempo el vicio desaparecía y ya no era más de mala fe **vicioso**)

A pesar de que no desapareció el vicio puedo adquirir DR por prescripción adquisitiva larga después de que pase el tiempo.

*(Acción reivindicatoria es para recuperar la cosa)*

TENENCIA: (Artículo 1910) Se es tenedor si solo se tiene corpus (elemento constitutivo) , pero no se tiene animus domini porque se reconoce la titularidad del DCHO real.

Tenedor: puede disponer materialmente de la cosa pero reconoce que el titular de dr es otra sujeto.

Artículo 1787 (contrato de locación)

Ejemplo : el inquilino.

LA LEY NO CLASIFICA LA TENENCIA pero SI LA DOCTRINA la clasifica.

Tenencia absoluta y relativa.

Relativa: interesada y desinteresada.

Interesada: cuando hay un interés de usar y gozar de una cosa ajena, se puede disfrutar de esa cosa ajena (el inquilino)

Desinteresada: El tenedor es desinteresado no puede usar y gozar de la cosa ajena. (Ejemplo el depositario)

(Derecho personal de uso y goce)

## TÍTULO

Título significa "*Causa fuente del derecho*"

El título es un acto jurídico con idoneidad para adquirir, modificar, extinguir o constituir un DR porque reúne las condiciones que la ley establece ( las condiciones de fondo (ser titular de del DCHO REAL, la capacidad y y requisito de forma respecto a cosas inmuebles por ejemplo (escritura pública))

Justo título:

Título legítimo: se tiene título legítimo si se adquirió derecho real con Modo y título suficiente. (u obstanta)

Si se obtiene DR de este modo -> se es poseedor legítimo.

Título legítimo (título y modo suficiente)

si falta uno de (título o modo suficiente)

## QUE SON LAS RELACIONES REALES?

Relaciones reales, de poder, fácticas o materiales:

relaciones con la cosa.

hay distintos grados de relación con la cosa:

\*El derecho real es la primer relación con la cosa: es las más importante-> es poder un jurídico, derecho subjetivo.

\*Posesion: relación material con la cosa, los elementos constitutivos son corpus y animus domini

\*Tenencia: relación material con la cosa solo existe el corpus, sin animus domini, ya que reconoce en otro la titularidad del derecho real.

\*Servidores de la posesión: son por un vínculo de dependencia, por un vínculo de hospitalidad o por un vínculo de hospedaje.

De donde surgen los servidores de la posesión? artículo 1911: establece la presunción iuris tantum de que se es poseedor pero define a los servidores de la posesión: ósea los servidores de la posesión están en relación material con la cosa pero la pueden usar con un vínculo de dependencia.

Por hospitalidad: usar un cuarto prestado o en un hotel soy mero servidor de la posesión por hospitalidad

Es importante saber que relación se tiene con la cosa por el tema de las defensas, por el tema de las acciones.

El titular de derecho real es el único que puede ejercer las acciones reales y también las posesorias.

El poseedor y tenedor solo pueden ejercer acciones posesorias.

El servidor de la posesión no pueden ejercer ninguna acción, no se pueden defender extrajudicialmente.

También por el tema de la usucapion es impotente saber la relación por ejemplo el tenedor no puede adquirir por la usucapion, solo los poseedores pueden.

## CLASE 5

### Unión de posesiones

Art 1901: El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras.

En la posesión breve: Las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

La unión de posesiones: es una institución/ figura jurídica que permite sumar el tiempo de la posesión de distintas personas.

Se suman las posesiones para cumplir con el tiempo establecido para la usucapion.

En un juicio de usucapion el juez no lo va a aplicar de oficio.

### Requisitos para unir la posesiones

- Las posesiones deriven unas de otras por un vínculo jurídico. (requisito legal)
- Si es prescripción breve las posesiones debe ser de buena fe. (requisito legal)
- La prescripción adquisitiva ->Las posesiones no deben estar separadas por prescripciones viciosas (requisito de la doctrina)

### Unión de posesiones

El heredero continúa la posesión de su causante. (ficción legal) la posesión es la misma para los herederos, es una única posesión porque por ficción legal el heredero continúa la personalidad legal del causante. (sucesores a título universal)-> este no puede hacer valer la unión

posesiones en un juicio de usucapion.

*El vínculo jurídico es un acto jurídico.*

Sucesor a título singular o particular significa que hubo un acto jurídico entre dos personas-> la primer persona le pasa la titularidad a una II persona.

Sesión de un boleto de compraventa-> dar el boleto a otra persona lo que permite transmitir la posesión a quien se vendió.

Sesión de dichos posesorios-> Una persona cede su posesión a otra persona a título oneroso. (acto jurídico)

En el contrato de sesión de dichos posesorios: es conveniente que se manifieste en el contrato por cuánto tiempo ese poseedor poseyó, si no se manifiesta que en el contrato que va a colaborar en el eventual juicio de usucapion que va a probar su tiempo de posesión. (Algunos autores plantean que debería ser por escritura pública o privada)

### **Interversion de título:**

*Regla de inmutabilidad de la causa -> la regla es la prohibición de cambiar la causa (cosa) (no se puede cambiar la relación con la cosa) (Causa -> digesto)*

**Artículo 1915. Si yo soy poseedora por el transcurso del tiempo no puedo pasar a ser tenedora (regla general)**

**Excepción INTERVERSION DE TÍTULO: tenedor a poseedor y viceversa**

Supuestos de interversion de título

Traditio brevi manu: el tenedor se convierte en poseedor (tenedor por abuso de confianza pasa a ser poseedor ilegítimo de mala fe vicioso)

Constituto posesorio: El poseedor se convierte en tenedor

Los constitutos posesorios no son tan frecuentes como el traditio brevi manu.

Interversion de título unilateral: Siempre se requieren actos exteriores que prueben la interversion.

Siempre es necesario demostrar la voluntad de cambiar la especie de la relación con la cosa.

El modo suficiente es la tradición. Excepción Traditio Brevi Manu y Constituto Posesorio . (según lo visto en clases basado en la doctrina elegida en clase)

**PARA ADQUIRIR LA POSESIÓN SOLO ES NECESARIA LA TRADICIÓN: o sea la entrega voluntaria y la recepción voluntaria de la cosa por actos materiales sin vicios.**

**TENEDORES TAMBIÉN TRADICIÓN.**

Tradición posesoria es para transmitir la posesión, cuando no se transmite la posesión es

posesión sola (ejemplo del tenedor)

Es un boleto de compraventa:

•Cláusula 4ta: el comprador recibe la posesión en este boleto de plena conformidad-> quiere decir hubo tradición posesoria. para la profe está incompleta en su redacción, debería decir "el comprador recibe la posesión del vendedor...[]"

la definición debería abarcar "los actos materiales voluntarios de recepción por parte del accipiens y los actos materiales voluntarios de entrega por parte del tradens " Si no hay estos elementos, no se cumple con la **tradición**.

(¿SIEMPRE ES NECESARIA LA PUBLICIDAD SUFICIENTE registral?)

## DOMINIO

El primer dcho real

1941: Dominio perfecto es el dcho real que otorga todas las facultades de disponer, usar, gozar jurídicamente de la cosa. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

El titular dominial puede ejercer todas las facultades respecto de la cosa respetando los límites de la ley.

El dominio es el dcho real de mayor contenido, más extenso/ amplio.

Los límites de la ley son

- el abuso de derecho (art 10)
- limitaciones al derecho de dominio. (1970 en adelante )

Si el ejercicio del dcho es irregular, hay abuso de derecho y la ley no protege el ejercicio abusivo de dcho

Es irregular cuando es contrario a los fines del ordenamiento jurídico, contrario a la moral, a las buenas costumbres, buena fe.

EL DOMINIO TIENE 3 caracteres

son

- absolutez :es el poder real más completo y poder jurídico más extenso. (es natural)
- exclusividad (art 1943): no puede tener más de un titular (esencial) (hace a la esencia del dcho real)
- perpetuidad (art 1942): no tiene límite en el tiempo y subsiste, no se extingue por el no ejercicio de sus facultades, pero se corre el riesgo de prescripción adquisitiva.(natural) (hace a la naturaleza)

## CLASE 6

Propiedad es el género

Dominio la especie

El concepto de propiedad es más amplio que dominio. Propiedad abarca todos los derechos patrimoniales (personales, intelectuales) que una persona puede tener.

La propiedad y su definición surge de un fallo (Don Pedro Emilio) Todos los intereses apreciables que una persona puede tener fuera de su mismo, de sus intereses de su vida y de su libertad.

#### FACULTADES DEL titular del DCHO REAL DE DOMINIO

Ius utendi: DERECHO DE USO, el derecho a servir e de la cosa del cual uno es dueño para sus propios intereses.

El ius fruendi: derecho de goce, de aprovecharse de la cosa y obtener los frutos

Ius Abutendi: derecho de la disposición material (reconstrucción por ejemplo) y jurídica (venta/donación/ todo lo que implica en acto jurídico)

Contenido del dcho real de dominio

El ejercicio debe ser regular, no abusivo.

#### CARACTERES

ABSOLUTEZ, exclusividad (esencial) [si dos personas tienen el todo de la cosa estamos ante un condominio no un dominio, la pluralidad de titulares es condominio], perpetuidad

El carácter de la absolutez: implica que es el poder jurídico más completo/ más amplio en su .

Perpetuidad: No se extingue por el no ejercicio.

#### CLASIFICACIÓN DEL DOMINIO

##### art 1946-1964

HAY DOS

##### DOMINIO PERFECTO E IMPERFECTO

Carácter de la absolutez y de la perpetuidad se ven afectados o sea desaparecen en ese supuesto desaparecen.

##### LOS TRES

DOMINIO DESMEMBRADO : se ve afectado el carácter de la absolutez

No tiene def legal

Si el dueño constituye a favor de terceros derechos **reales de disfrute a través de la a constitución de algunas facultades**. (usufructo, habitación, uso, superficie y la servidumbre)

El titular sigue siendo titular pero no puede ejercer las facultades de uso, goce y percepción de frutos porque las transmitió a un 3ro, en ese caso el titular pasa a ser nudo propietario (la propiedad de este queda desnuda de facultades)

El 3ro va a gozar de las facultades de una cosa ajena.

DOMINIO FIDUCIARIO : se ve afectado es el carácter de la perpetuidad.

DOMINIO REVOCABLE: igual que fiduciario.

ambos tipos de dominio : cumplida una condición resolutoria o vencido un plazo resolutorio va a tener que retransmitir lo que recibió.

EL DOMINIO REVOCABLE: artículo 1965 y 1966

El titular de este tiene las mismas facultades que titular de dominio perfecto.

Hay un dueño que es el transmitente o revocable: que le transmite a una persona, transmite subordinado a una condición o plazo resolutorio

Se devuelve el dominio a dueño originario.

El dominio revocable nace del dueño o por la ley.

Cuál es el efecto de la resolución ?

si actúa Retroactivo: todo vuelve hacia atrás

No se forma ningún patrimonio separado.

Plazo máximo de duración: 10 años.

Se pueden pactar plazos menores, nunca mayores (igual en el fiduciario)

Se hace por escritura pública y es una transmisión de dominio revocable o constitución de dominio revocable (NO ES UN CONTRATO)

(no es oneroso)

DOMINIO FIDUCIARIO: artículo 1701.

Fideicomiso.

El dominio se extingue cumplida condición o plazo resolutorio.

El titular de este tiene las mismas facultades que titular de dominio perfecto.

Nace de un contrato de fideicomiso o de un testamento.

Hay fiduciante, fiduciario . El Fiduciante le transmite al fiduciario cosas o bienes a título de fiducia con base en la confianza y le encomienda una gestión.

Fideocomisario (es el beneficiario) quien obtiene ganancia de la gestión del fiduciario.

Transcurrido el tiempo va transmitir la cosa de nuevo al fiduciante.

No tiene efecto retroactivo, no vuelve todo tal cual para atrás.

Se forma un patrimonio separado que se llama patrimonio separado/fiduciario/ de bienes fideicomitidos.

(el fiduciario tiene su propio patrimonio)

Tienen plazos legales máximos de duración :30 años

(contrato de fideicomiso)

CONTRATO NUNCA ES A TÍTULO GRATUITO (salvo los de beneficencia)

LOS DOMINIOS SE REGISTRAN para saqué sean oponibles ante 3ro interesados de buena fe

ESCRITURA QUE SE HACE CON USUFRUCTO UNA VEZ QUE FINALIZA EL USUFRUCTO POR MORTIS CAUSA ¿hay que re-inscribir esa misma escritura para hacer conocer que el usufructo ya caducó?

CONVIENE HACERLO PARA EL INFORME DE DOMINIO,( al igual que con las hipotecas.)

## MODO DE ADQUISICION Y EXTINCIÓN DEL DCHO REAL DE DOMINIO

### Modo de adquirir

ORIGINARIO/UNILATERAL : Nace en cabeza del adquirente. No hay transmisión de dominio.

modo originario denominado

APROPIACIÓN: (Artículo 1947) **tomar la posesión con voluntad de sujetarla a mi poder.**

**Adquirir la cosa con corpus y animus domini: (adquiero el dominio).**

SON APTAS PARA (COSAS MUEBLES NO REGISTRABLES) : Las cosas abandonadas, objeto de la caza o pesca, el agua de lluvia en lugares de públicos o ríos.

SOLO COSAS MUEBLES NO R porque los inmuebles SIEMPRE TIENEN UN DUEÑO, estas son de particulares o pertenecen al dominio privado del estado.

*las cosas abandonadas : cuando hay un desprendimiento voluntario de la cosa.*

*los animales que se cazan/pescan son res nullius (viven en libertad)*

*el agua pluvial: agua de lluvia que caiga en un lugar público*

No son aptas : LAS COSAS PERDIDAS, si la cosa es susceptible de valor se presume que es pérdida excepto prueba en contrario, los animales perdidos aunque escapen o ingresen en inmuebles ajenos, los animales domesticados mientras el dueño no los haya abandonado, los tesoros.

*una cosa perdida es una cosa que si tuvo un dueño pero por una negligencia del dueño sale de la esfera de su custodia.*

*(Se presume pérdida salvo prueba en contrario)*

*los tesoros: (1951) toda cosa/mueble sin dueño conocido de valor oculta en otra cosa mueble o inmueble (no las de dominio público ni las que están en una sepultura con restos humanos)*

*EL ABANDONO NUNCA SE PRESUME (artículo 948)*

BILATERAL/DERIVATIVO/ DERIVADO: Donde existe transmisión de dominio por medio de cualquier acto jurídico. (una compraventa/ permuta/ donación)

¿EXISTE DEFINICIÓN LEGAL DEL DOMINIO FIDUCIARIO?

CLASE 7

CONDOMINIO

*Comunero: comunidad en el dominio porque el condominio es un derecho real que se ejerce por la posesión sobre la cosa propia pero es un dominio que le corresponde a varios titulares (condóminos)*

*Condóminos=comuneros (comunidad en el derecho)*

## DEFINICIÓN LEGAL

Artículo 1983 (Elementos distintivos del derecho real)

### **No es lo mismo que dominio**

- Las partes son iguales excepto que la ley disponga lo contrario
- Según la profe no es correcto decir "condómino es el derecho real sobre una propiedad" nos señala que no es correcto utilizar **propiedad** como sinónimo de dominio. por lo tanto debería ser "**\*condominio** es el derecho real de dominio sobre una cosa común."

## ELEMENTOS DISTINTIVOS

*Pluralidad de titulares*

*Cosa común*

*Parte indivisa/abstracta/ideal/coutaparte*

**El condominio entonces un derecho real de dominio sobre una *cosa común* con pluralidad de titulares (pertenece a varias personas) la cosa corresponde a cada uno por una *parte indivisa*.**

PLURALIDAD DE TITULARES: dos o más titulares que se llaman condóminos o comuneros.

COSA COMÚN: mueble registrable o no registrable- o cosa inmueble.

PARTE INDIVISA: Es un ideal. El Dr Kiper la define como **parte abstracta** (es una abstracción que se va a representar por medio de quebrados o de porcentajes)

El condominio: es un dominio y cada uno es titular en la medida de su coutaparte y se proyecta en toda la cosa porque la cosa es COMÚN)

PARTE INDIVISA : en un Artículo del ccycn se menciona que las partes se presumen iguales excepto disposición legal en contrario.

En caso de no ser así en **el título suficiente** dice cuál es la parte indivisa que le corresponde a cada uno.

## Naturaleza jurídica

Un dominio de sujeto plural

**Los condóminos tienen facultades respecto de la cosa común y respecto de la parte indivisa.**

La primer facultad es:

- Usar y gozar de esa cosa común conforme el destino (Art 1985-1988)

Art 1985 *Destino de la cosa.*

Está determinado por la naturaleza de la cosa, por el destino que se le daba a la cosa o por lo que se haya acordado.

Art 1986 *Uso y goce de la cosa*

No alterar el destino de la cosa, no deteriorarla en su propio interés u obstaculizar el ejercicio de iguales facultades por los restantes condóminos.

EL USO Y EL GOCE puede ser **INDIVIDUAL** o **CONJUNTO**

Art 1988 *Uso y goce excluyente*

Si uno de los condóminos usa la cosa excluyendo u obstaculizando el uso de la cosa de los otros condóminos sin previo acuerdo estos se deben oponer fehacientemente, esto les va a dar derecho a ser indemnizadas.

(La oposición fehaciente sería algo que implique constituir en mora por ejemplo al condómino que está usando de forma excluyente la cosa)

Art 1987 *Convenio de uso y goce*

Se menciona "*partes materiales*" \*la profe\* señala que no es correcta la redacción al llamarlo así, la forma adecuada es "*partes indivisas*".

LO QUE ES COMÚN SON LOS CONVENIOS DE USO (convenios de uso y goce) EN LOS CUALES SE PACTA SI SE USA DE FORMA EXCLUSIVA O ALTERNADA

La segunda facultad de los condominios se refiere a realizar actos de *disposición jurídica o material* es necesario unanimidad.

Artículo 1990

Se puede disponer jurídicamente o materialmente de la cosa.

- Si se dispone jurídicamente significa que se deben realizar actos jurídicos que tengan por objeto la cosa (ejemplo vender la cosa-hipotecarla)
- Si se dispone materialmente de la cosa sería mejorarla/modificarla.

Para poder disponer jurídicamente o materialmente de la cosa se requiere la unanimidad (conformidad de todos los comuneros), si un condómino se opone no se puede disponer (realizar).

Por otro lado si las mejoras son necesarias o útiles no se requiere unanimidad, dentro de los límites de uso y goce de la cosa común.

(Si un condominio hace la mejora necesaria a costa suya, el resto después debe pagar su parte)

*Artículo 1990 menciona "parte determinada" La profe lo señala como otro error de redacción, la correcta forma sería(), no existe parte determinada.*

**FACULTADES DE LOS CONDÓMINOS RESPECTO DE LA PARTE INDIVISA**

*Esta no es una parte material.*

- El condómino puede vender su parte indivisa sin necesidad de la conformidad de los restantes

condóminos, puedo gravar (hipotecar por ejemplo) la cosa.

(No puedo por ejemplo poner en alquiler la parte indivisa (esta no está dividida materialmente) impide que el contrato de alquiler sea válido [al no haber una parte material: no hay seguridad en el cobro por lo tanto imposibilita que se use como garantía, (no se podría embargar.)

El modo de extinción es la **partición** y no sabes cuando puede llevarse a cabo una partición entonces no da seguridad en el cobro del crédito]

*Ejemplo: El banco embarga (embargo preventivo) la cosa como garantía preventiva (no embarga la cosa completa solo la parte correspondiente al condómino hasta que se haga la partición y ahí se puede ejecutar la cosa.*

*La particularidad del DR de condominio es que en algún momento este se extingue/desaparece.*

1990 Facultades solo en relación a la cosa común

Artículo 1989 facultades con relación a la parte indivisa

Obligación de los condominos (Artículo 1991)

- Pagar gastos de reparación de conservación y mejoras necesarias.
- No se libera si abandona la cosa común o realiza algún acto jurídico de disposición (vender) queda igualmente obligado (quien lo compro no va a tener que pagar *ya que no son obligaciones ambulatorias cabalgantes o propter rem*

Comunero: comunidad en el derecho de dominio)

definición legal

Artículo 1883: elementos distintivos del dcho real (no es lo mismo que dominio)

Las partes son iguales excepto que la ley disponga lo contrario.

Condómino es el derecho real sobre una *cosa común* con pluralidad de titulares (pertenece a varias personas)

Tiene un elemento llamado *parte indivisa-coutaparte-parte abstracta- parte ideal*.

LA COSA ES COMÚN: mueble registrable o no registrable

LA PARTE INDIVISA: es una abstracción que se va a representar por medio de quebrados o de porcentajes.

Un condominio: es un dominio y cada uno es titular en la medida de su coutaparte y se proyecta en toda la cosa.

El título suficiente dice cuál es la parte indivisa que le corresponde a cada uno.

Naturaleza jurídica: un dominio de sujeto plural

Los condóminos tienen facultades respecto de la cosa común.

• Usar y gozar de esa cosa común conforme el destino (art 1986-1988)

Obligación de los condóminos (1991)

Pagar gastos de reparación de conservación y mejoras necesarias. No se libera si abandona la cosa común o realiza algún acto jurídico de disposición (vender) queda igualmente obligado (quien lo compro no va a tener que pagar ya que no son obligaciones ambulatorias cabalgares o propter rem.

CLASE 8

Artículo 1991: Gastos

Cada condómino está obligado a los gastos de reparación, conservación y de las mejoras necesarias de la cosa común.

*No puede liberarse de estas obligaciones por la renuncia a su derecho:* No se libera porque venda su parte indivisa o porque lo abandone (renuncia a su derecho)

Esta obligación de los condóminos a pagar los gastos de mejoras necesarias/reparación no es proptem rem, ambulatoria o cabalgante.

No puede liberarse de la obligación realizando cualquier acto jurídico de disposición como venta, permuta, etc.

OBLIGACIONES PROTEM REM

Partes: deudor proptem rem, acreedor proptem rem y una prestación (dar, hacer y no hacer)

Hay una relación jurídica acá en donde el deudor debe cumplir en relación al acreedor. (el deudor está OBLIGADO A cumplir con la prestación si está en relación con la cosa)

En este caso la obligación cabalga con la cosa.

[Cláusulas de un inenajenabilidad: La ley permite que en ese contrato de donación se incluya una cláusula por la cual se prohíbe vender.

Que es lo que la ley permite y que es lo que la ley prohíbe respecto de no enajenar?

Se puede prohibir que se venda a una determinada persona pero no se puede prohibir en específico QUE VENDA la cosa en sí porque eso impide que haya una circulación de los bienes, si esa cláusula está en el contrato es NULA.

Si el acto es a título gratuito, por diez años puedo hacerlo, pero NO si se exceden los años.]

Donación con cargo contrato a título oneroso.

LA LEY CLASIFICA EL CONDOMINIO

Artículo 1997

Condominio sin indivisión forzosa:

Condominio con indivisión forzosa:

Los condóminos tienen la facultad de solicitar la división de la cosa común en cualquier momento a través de la acción de división de condominio (es imprescriptible)

Si los condóminos no tienen la facultad para pedir la división de la cosa común el condominio es **con indivisión**, si tienen esa facultad es **sin indivisión**.

**Condominio con indivisión forzosa:** Lo condóminos no gozan de la facultad de solicitar la división de la cosa común en cualquier momento pero puede ser temporario o perdurable.

**Condominio con indivisión forzosa temporaria:** (Artículo 1999-2003) por alguna razón no se va poder pedir la división de la cosa común. (es nulo renunciar a solicitar la partición porque esto es ley de orden público)

Dos supuestos :

Convenio de suspensión de partición (Art 2000): Es un acuerdo entre los condóminos por el cual ellos convienen en que van a suspender la partición por un plazo no superior a 10 años (norma de orden público)

Si la convención no fija ningún plazo o el plazo es superior a 10 años, no se puede, **EL MÁXIMO SON 10 AÑOS** .

Partición nociva (Artículo 2001): Estamos frente a una si existen circunstancias graves, que van a perjudicar a los condóminos, situaciones que va a perjudicar al aprovechamiento de la cosa, el juez puede disponer que se postergue la partición por un término que no sea superior a 5 años.

(

No exceder los 5 años- se puede renovar una vez más)

**Condominio con indivisión forzosa perdurable:** que se extiende en el tiempo.

Supuestos (artículos 2004)

Existe indivisión forzosa perdurable: si el condominio es sobre una cosa afectada como accesorio indispensable al uso común de dos o más inmuebles que pertenecen a distintos propietarios, no se puede solicitar la partición de la cosa común. (paredes medianeras)

Los condóminos nunca van a poder pedir la partición de esa cosa común.

Partición es el modo especial de extinción del DCHO REAL DE CONDOMINIO (se da solo en este dcho real)

Artículo 2363: *Conclusion de la indivisión*

El condominio finaliza con la partición.

*Partición es un acto por el cual cada parte indivisa se va a concretar en una parte materialmente determinada o sea esa porción o parte ideal se va a convertir en una parte material.*

**Cuáles son las formas de partición?**

Partición Judicial: (Art 1996)

En una sucesión AB INTTESTATO (donde no se dejó testamento) hay distintos pasos:

1)Declaratoria de herederos

2) Designar administrador (si hay muchos bienes)

3) Partición: acto procesal por el cual se le va a adjudicar a cada heredero la parte que le corresponde conforme la legítima.

#### [EN LA SUCESIÓN

• Una partición debe ser judicial (Artículo 2371)

En una sucesión si los herederos son incapaces o con capacidad restringida o están ausentes, la partición es judicial.

• Si hay terceros que se oponen a la partición extrajudicial fundados en un interés legítimo la partición debe ser judicial.]

#### EN EL CONDOMINIO

La partición debe ser judicial si los condóminos son **menores de edad**, si los condóminos son **incapaces** o **con capacidad restringida** o si los **condóminos no están todos presentes**.

**Si existe un tercero con interés legítimo que se oponga a la partición extrajudicial** debe ser judicial la partición.

En cambio si todos los condóminos son mayores de edad, todos los condóminos son plenamente capaces, todos los condóminos están presentes, no hay terceros que se opongan a la partición extrajudicial en ese supuesto la partición va a ser extrajudicial o privada.

Extrajudicial: Se hace a través de siguientes modos:

Artículos 2372 (licitación) y Artículo 2374 (principio de la partición debe ser en especie)

Primer modo: que sea en especie. (si es un dpto vendemos por ejemplo o remate o por licitación)

Licitación es un contrato: la doctrina tomada en clase dice que es un *remate entre condóminos y quien ofrece el precio superior a la tasación, es el que va a adquirir la cosa común*.

Tomar en cuenta que siempre en principio es en especie, si esto no es posible la VENTA, si no es posible esta, un remate y si no es posible, un licitación.

La participación tiene un efecto declarativo de dchos con efecto retroactivo al momento en que se constituyó el condominio, entonces se considera como si nunca hubiera existido.

La partición tiene efecto declarativo, con efecto retroactivo al momento en que se constituyó el condominio, entonces se considera que no ha existido.

#### Nota

*Si el condómino tiene la facultad de solicitar la partición de la cosa común en cualquier momento por medio de la acción de división de condominio, el condominio es sin división forzosa.*

#### CLASE 9

## ACCIONES POSESORIAS:

Protección ante molestias sufridas.

- Acciones que el poseedor puede iniciar ante molestias.

Posesión: relación material con la cosa.

El poseedor es molestado en su relación material.

### **Artículo 2238 II párrafo:**

*Turbación*: Molestia a la relación material con el objeto/cosa de la posesión.

Molestia de menor grado.

Tiene lugar cuando por actos materiales se perturba esa relación con el objeto de la posesión o de la tenencia.

Es un desapoderamiento en marcha porque con el tiempo va a llevar al despojo.

*Desapoderamiento/despojo*: Lesión o molestia de mayor grado, ya que implica la exclusión total o parcial en la tenencia o en la posesión.

Si el poseedor o tenedor sufre una turbación o desapoderamiento puede defenderse de manera extrajudicial (Art 2239- Art 2240) o judicial

**Extrajudicial**: la defensa extrajudicial está prohibida por regla legal (Art 2239), pero hay excepción (Art 2240).

Solo la ley lo admite cuando se dan los requisitos (los mismos que la legítima defensa) :

- Emplear fuerza *suficiente* para defenderse de la molestia.
- Los auxilios de la autoridad policial llegan demasiado tarde.
- No hay intervalo de tiempo entre el ataque y la defensa.

Defensa judicial: Iniciar juicio.

Hay dos acciones:

Acción posesoria de despojo: cuando se sufre un despojo/desapoderamiento, tiene legitimación activa esta acción.

(Artículo 2241)

Acción posesoria de mantener: Porcede en caso de turbación: la vida judicial es la acción de mantener.

(Artículo 2242)

Artículo 2238 I párrafo: Finalidad de las acciones posesorias (despojo)

Mantener la posesión ante la turbación.

Ante desapoderamiento finalidad es recuperar el objeto del cual fue desapoderado.

II párrafo del artículo: turbación.

Artículo 2241: Acción de despojo (acción posesoria de despojo)

legitimación activa: es amplia, cualquier poseedor puede iniciarla (sea poseedor legítimo, ilegítimo de buena fe, ilegítimo de mala fe simple, ilegítimo de mala fe viciosa)

Acción posesoria de mantener: la legitimación activa es amplia.

Legitimación: tenedor (por lo gral según doctrina los tenedores interesados)

Artículo legitima al tenedor (interesado o desinteresado)

Contra quien se entabla la acción posesoria?

Legitimación pasiva:

Artículo 2241- Artículo 2242- Artículo 2245

Acción (promover/ iniciar) de despojo:

Contra el despojante, contra los herederos universales del despojante, contra sucesores particulares de mala fe.

Es un sucesor particular cuando ha mediado un acto jurídico entre vivos.

La legitimación pasiva es contra quien lo turba en todo o en parte del objeto.

Cuando hay coposesion: cualquiera puede ejercer estas acciones y no necesita la conformidad de los otros.

Los tenedores pueden ejercer las acciones posesorias por hechos producidos contra el poseedor.

Artículo 2245: III PÁRRAFO: el tenedor tiene legitimación activa para ejercer la acción posesoria.

Se debe probar : Artículo 2243

La relación material con la cosa, en el momento o en la fecha más próxima a la turbación o al despojo.

Tengo que probar que soy poseedora, desde que fecha fui poseedora, si esta prueba no se produce se juzga que es poseedor o tenedor una fecha de poder más antigua.

Si hay un juicio que trámite tiene?

Ordinario, sumario, sumarísimo

Ordinario: juicio largo

Sumarísimo: breve

Art 2246 Proceso: sumarísimo o el que determina el juez (en caso de iniciar acciones posesorias)

En las acciones reales : juicio ordinario

Plazo de prescripción de las acciones posesorias:

Art 2564 inc b: Prescriben al año.

Se cuenta el plazo desde el momento en que tomo conocimiento de la turbación o del

desapoderamiento.

Si prescribe el plazo ya no inicio la acción posesoria sino la acción real (son imprescriptibles)

Si se inicia una acción real no se puede iniciar una acción posesoria de despojo si pierdo con la acción la real.

## CLASE 10

### USUFRUCTO

El usufructo es un supuesto de dominio desmembrado (el carácter de la absolutez afectado) porque el dueño constituye a favor de un tercero **derechos reales de disfrute**.

- Le transmite determinadas facultades al tercero.
- El dueño es el **nudo propietario** (desnudo de determinadas facultades)
- El titular del derecho real de usufructo: usufructuario.

### DEFINICIÓN LEGAL ( Artículo 2129):

El usufructuario tiene la facultad de uso, goce, disposición jurídica de la cosa o bien ajeno. (Agregado) *Además tiene la facultad de percibir, frutos y productos.*

Hay límite al ejercicio de la facultades : No debe alterar la sustancia.

Se ejerce por la posesión, es principal y es sobre cosa o bien ajeno.

Artículo 2129: Se altera su sustancia si es una cosa cuando se modifica su **materia, forma o destino**. Si es un (bien) derecho cuando se lo menoscaba.

### OBJETO DEL USUFRUCTO

- Cosas inmuebles
- Cosas muebles no fungibles
- Los bienes solo en los casos en que la ley taxativamente lo establece.

### MODALIDADES DE CONSTITUCIÓN:

Se puede constituir usufructo a favor de varias personas. (coposedores y cousesufructuarios)

La ley permite que se constituyan a favor de varias personas **SIMULTÁNEAMENTE**.

La ley prohíbe que se constituya el DR de Usufructo a favor de varias personas que se suceden.

Si no se establece un plazo el usufructo es vitalicio.

Se puede constituir un usufructo sujeto a una condición o plazo resolutorio.

También se puede constituir uno sujeto al cumplimiento de un cargo (obligación accesoria a la adquisición de un derecho).

### COMO SE CONSTITUYE?

Artículo.

Modo de constitución 3.

1- Transmitir las facultades de usar, gozar, percibir frutos y productos y disponer jurídicamente sin alterar la sustancia a un tercero y quedar en calidad de nudo propietario.

2- Trasmitir la nuda propiedad a un tercero y reservarse el usufructo.

3-Trasmitir la nuda propiedad a un tercero y el uso y goce a otro tercero.

## LEGITIMACIÓN

Quién puede constituir este derecho real?

El dueño, los condóminos sobre la cosa común, el superficiario y el titular de derecho real de propiedad horizontal.

El usufructuario antes de ejercer esas facultades por medio de la posesión (antes uso y goce) tiene dos obligaciones.

1-Confeccionar un inventario (art 2137-Art 2138) Es un detalle preciso de las cosas o bienes que se le transmitió y del estado en que se encuentran.

Si el usufructuario no cumple con la confección de este inventario, el nudo propietario tiene derecho a exigirle que cumpla con esta obligación en cualquier momento.

¿En que instrumento se formaliza?

Cuando las partes son mayores de edad y capaces las partes puede hacerlo en instrumento privado.

Si hay menores de edad o incapaces obligatoriamente deben formalizarse en escritura pública.

### PRESUNCIÓN art 2138

La falta de inventario y de determinación del estado las cosas y bienes hace presumir que estas están en buena conservación excepto que se haya establecido lo contrario.

Si terminado el usufructo no se hizo el inventario se presume que lo que se restituye es lo que está en el título o sea se restituye en buen estado de conservación (admite prueba en contrario)

### 2-Garantía suficiente (Artículo 2139)

El usufructuario tiene la obligación antes de ejercer las facultades uso y goce de otorgar garantía suficiente.

Está va a asegurar que se van a restituir las cosas y bienes en el mismo estado en el cual se transmitieron.

Puede ser una garantía real (una hipoteca) o una garantía personal(un fiador)

## **En la práctica conviene que estén tanto la garantía como el inventario**

## NUDO PROPIETARIO

Obligaciones y derechos: artículo 2151

No perturbar el uso y goce del usufructuario, si esta perturbación existe, el usufructuario tiene el derecho de exigir que se le disminuya el precio si el contrato fue a título oneroso.

El uso y goce por parte del usufructuario debe ser pacífico, no se admite perturbación alguna.

Las obligaciones de usufructuario

(Artículos 2145-2150)

- Uso y goce conforme el destino del objeto del Dcho real.
- Realizar a su costa mejoras necesarias.
- Pagar impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes.
- Comunicación al nudo propietario (le tiene que comunicar cualquier perturbación de hecho o de derecho a la cosa/bien si no lo hace responden por todo los daños sufridos. (le tengo que comunicar al dueño si alguien perturba para que este tome medidas (acciones posesorias)) perturbaciones de derecho (cualquier reclamo que reciba el usufructuario.
- Obligación de la restitución: cuando el dr se extingue, el usufructuario debe devolver la cosa/ bien.

## LOS DCHOS DEL USUFRUCTUARIO

- Percibir los frutos y productos
- Puede transmitir su derecho
- Puede constituir derechos reales de servidumbre, de anticresis, de uso y de habitación y derecho personal de uso y goce.

## MODOS DE EXTINCIÓN

### Artículo 2152

Son medios especiales de extinción:

Si es una persona humana: se puede establecer un plazo convenido, si no se pactó la duración es vitalicio. No se transmite a los herederos, muerto este, el usufructo se extingue.

Para una persona jurídica puede haber plazo convenido y si no hay, este se extingue a los 50 años.

Segundo modo : si no se ejercen las facultades (no uso) se extingue el DR.

Tercer modo: es el uso abusivo o alteración de la sustancia (siempre se tuvo que haber comprobado judicialmente)

## CLASE 11

### LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal es un derecho real, principal que se ejerce por la posesión sobre una cosa propia.

Si es posterior a 2015 se aplica CCYCN.

Si es anterior, se aplica la ley 13512.

### *Definición legal de PH (Artículo 2037)*

**El objeto en la PH es una cosa inmueble edificada.**

- Tenemos un objeto inmediato que son las partes propias/exclusivas/ unidades funcionales.
- El objeto mediato son las partes comunes.

Estas partes conforman un todo inescindible (inseparable)

Las partes propias/exclusivas/ funcionales

Las partes comunes

Si vendo mi dpto estoy vendiendo también el **condominio con indivisión forzosa** sobre las partes comunes.

### **La naturaleza jurídica**

*Es un derecho real autónomo.*

Tiene particularidades que no presentan otros Derechos Reales.

### **Primera particularidad**

•El objeto en la PH es una cosa inmueble edificada.

Tenemos un objeto inmediato que son las partes propias/exclusivas/ unidades funcionales.

El objeto mediato son las partes comunes.

Estas partes conforman un todo inescindible (inseparable)

### **Segunda particularidad**

•Estado de PH (Artículo 2038)

Es necesario redactar un reglamento de ph, en una escritura pública y se debe inscribir en el registro de la propiedad inmueble.

El escribano tiene 45 días para inscribirlo en registro de la propiedad inmueble y debe estar acompañado de un plano de construcción aprobado por la municipalidad, de un plano de subdivisión del inmueble confeccionado por un agrimensor, el legajo parcelario (que lo obtiene el agrimensor)

***A partir de la inscripción se le va a aplicar el régimen jurídico de la PH.***

Esto para constituir el PH.

Según doctrina:

Después de esto SE CREA el estado de PH o sea si hay una edificación yo le debo aplicar el régimen jurídico de la PH.

*(Estado de propiedad horizontal NO ES la constitución de la PH.)*

•Si quiero constituir un estado de PH, necesito modo y título suficiente (el reglamento de PH forma parte de este)

**PH cuenta con la existencia de unidades completarias, unidades funcionales y unidades comunes.**

Artículo 2039: Unidades funcionales.

Características que debe cumplir la Unidad funcional, en caso de no cumplir con estas,

no debe ser considerada PH.

1-La independencia funcional o sea puede cumplir su destino.

2-La salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

#### Artículo 2040- 2041- 2042 Unidades comunes

Es la que está afectada al uso común no exclusivo de los consorcistas o copropietarios, solo pueden estar estas cosas comunes afectadas a un uso exclusivo si surge del reglamento de PH.

Unidades complementarias (son de dominio exclusivo) tienen el destino de servir a la unidad funcional: son accesorias a las unidades funcionales porque están en el plano del edificio y también en el reglamento de ph.

Bauleras por ejemplo, cochera privada.

Artículo 2041 Cosas y sectores necesariamente comunes: los techos, las columnas, cañerías (enumeración enunciativa)

*Las cosas y partes, las cosas y partes cuyo uso no está determinado se consideran comunes.*

Artículo 2042: las cosas y sectores que no son necesariamente comunes (enumeración no taxativa) piscinas, gym, sum.

#### •**Tercer particularidad** (Artículo 2056-2057)

Reglamento de PH tiene la Naturaleza jurídica de un contrato de adhesión y por eso integra el título legítimo.

El reglamento de PH se formaliza en una escritura pública, es un estatuto obligatorio que contiene reglas/ cláusulas para regular el día a día de un edificio afectado a PH(propiedad horizontal).

El administrador es el que conserva el Doc de PH y tiene la obligación de entregarlo en caso de que algún propietario lo pida.

El inquilino debe conocer el reglamento de ph ya que el dueño tiene la obligación de enseñárselo.

Que debe contener: Art 2056 (contenido mínimo y obligatorio)

- Contenido: Determinación del terreno,
- Determinación de unidades funcionales, partes comunes, unidades complementarias.
- Destino de las unidades funcionales y de las partes comunes.
- Enumeración: de las partes propias y de las partes comunes.
- Determinar uso y goce de las partes comunes.
- Determinar la proporción para el pago de las expensas comunes (porcentual)
- Respecto de las asambleas: asambleas de propietarios, facultades especiales, la forma de convocar a la asamblea, la periodicidad, la forma de notificación, la determinación de las

mayorías para tomas decisiones.

- Administrador: como se designa, sus obligaciones y sus facultades, el plazo de ejercicio de su función.
- Respecto del consejo de propietarios: Facultades especiales de este consejo.

### **Modificación del reglamento**

Solo puede modificarse por la desicion de los propietarios mediante una mayoría de 2/3 de la cantidad total de propietarios. La forma de computarlo determina el reglamento de PH generalmente se computa teniendo el cuenta los porcentuales.

(De la profe) Definición del reglamento de PH:

*Es un estatuto que contiene cláusulas cuya finalidad es regular la PH.*

La doctrina establece que el reglamento tiene dos especies de cláusulas:

- Cláusulas estatutarias: es aquella que se refiere a la adquisición de un DCHO SUBJETIVO. Por ejemplo se quieren modificar los porcentuales es necesario unanimidad (siempre se necesita ya que si se modifica se afecta el patrimonio)
- Cláusulas reglamentarias: (no afecta el patrimonio y no es necesaria la unanimidad) Es aquella que se refiere a (buscar)

EL ADMINISTRADOR: puede ser una persona humana o una persona jurídica, puede ser unipersonal o colegiada (una inmobiliaria)

Es el representante legal con carácter de mandatario del consorcio.

Es el órgano ejecutivo del consorcio.

El debe ejecutar todo lo que se decida en la asamblea.

En el CCYCN art 2065-2067

### **Cómo se designa el administrador (Art 2066)**

Designación y remoción:

En el reglamento se designa un administrador.

Cuando se ocupa el 50% y no quieren mantener el administrador asignado (los propietarios) pueden convocar a asamblea para designar un nuevo administrador.

*¿En qué momento se debe realizar la primer asamblea?*

Dentro de los 90 días de cumplido los dos años de otorgamiento del reglamento (la fecha en que se inscribió el reglamento de PH en la propiedad inmueble)

O

Si el 50% de las unidades funcionales ya tienen dueño ya se puede convocar a una asamblea.

Los administradores pueden ser removidos no es necesario que sea con expresión de causa.

Lo remueve la asamblea SIEMPRE, se tiene en cuenta la gestión del administrador.

## OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

Convocar a la asamblea

Redactar el orden del día (temas a tratar en la asamblea) no se pueden tratar otros temas, si se tratan otros temas se puede ser declarada judicialmente nula.

Ejecutar todo lo que diga la asamblea.

**OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PARTES COMUNES:** la conservación de todas las partes necesarias para la seguridad del edificio

Obligación de cumplir con las normas, no solo las municipales

Liquidación de expensas

Recaudar fondos necesarios y expensas

Rendir cuentas (carácter de mandatario)

Nombrar (contrata y despide personal del consorcio siempre con el acuerdo de las asambleas)

Contratar seguro integral de consorcio

Es quien lleva los libros de actas de asamblea, de administración, de registro de propietarios y libro de registro de firmas.

**OBLIGACIÓN** de representar al consorcio como mandatario en reclamos administrativos y judiciales.

Art 2067

## CLASE 12

El consorcio tiene personalidad jurídica.

Tiene sus atributos:

nombre

domicilio

la capacidad: por eso se presenta en los reclamos judiciales por medio de un administrador.

patrimonio: conformado por el crédito, por expensas.

Artículo 2044 establece que el consorcio tiene tres órganos: las asambleas (órgano deliberativo) el consejo de propietarios (órgano de control y órgano consultivo) y administrador (órgano ejecutor )

Artículo 2064 (consejo de propietarios) atribuciones de este:

- convocar a la asamblea y redactar el orden del día
- controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio
- autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios
- ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la

vacancia.

EXCEPTO en estos casos el consejo de propietarios no sustituye al administrador ni puede cumplir sus obligaciones (estas surgen del reglamento de ph o del ccyc)

El CCyC establece 3 facultades respecto al consejo de propietarios

- control económico y financiero del consorcio
- el remplazo del administrador pero solo en caso de excepciones (ausencia, vacancia, omisión por parte del administrador en convocar a asamblea)
- autorizar al administrador a hacer uso de reserva.

(Este está conformado por miembros del consorcio)

No todos los edificios tiene consejo de propietarios (si existe el consorcio y el administrador)

Consortio : una vez que se somete el edificio edificado a PH el consorcio nace.

ASAMBLEAS: (Artículo 2058-2063)

Es reunión de propietarios con facultad para resolver.

Clasificación de asambleas:

ordinarias y extraordinarias

Ordinarias: son las que regularmente se reúnen

Extraordinarias: se dan para tratar temas que no se pueden postergar

(previsto en el reglamento de ph)

Artículo 2058

Facultades de la asamblea

Vía judicial (asamblea judicial) (artículo 2063)

Si hay una omisión por parte del administrador quien convoca a asamblea y no hay consejo de copropietarios, el consorcio puede por esta vía solicitar una asamblea.

Quienes la soliciten deben representar al 10% del total de los propietarios y el juez debe convocar a los copropietarios.

Se debe aplicar el reglamento de copropiedad y administración (13512 o el ccycn)

Se debe priorizar que los propietarios lleguen a una decisión, si no lo hacen el juez es quien toma la decisión.

El administrador va a convocar a asamblea:

Debe convocarla por un medio fehaciente (notificaciones notariales por ejemplo) necesita la firma de la recepción.

Esta firma es importante ya que si el propietario decide ir o no ir y en caso de no ir, todo lo decidido en la asamblea es obligatorio para el (el ausente)

#### Artículo 2059: Convocatoria

Los propietarios deben ser convocados conforme el reglamento previsto en la PH con la transcripción del orden del día (debe ser un detalle específico de todos los temas que se van a tratar, no algo general)

Si se trata un tema que no está en la orden del día cualquier propietario puede solicitar la nulidad de esa asamblea, excepto que estén presente todos los propietarios y haya acuerdo por unanimidad para tratar otro tema.

La asamblea puede auto convocarse para deliberar y las decisiones que se adopten van a ser válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de 2/3 (sobre LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS)

#### *Quienes pueden asistir a las asambleas?*

Los titulares de las unidades funcionales.

Los titulares de unidades complementarias si el reglamento lo permite.

Si hay titulares de unidades funcionales que sean condóminos, todos los condominos tienen voto.

Los poseedores, los tenedores (pero ni el poseedor con boleto, ni el inquilino tienen derecho a votar)

Se puede asistir por medio de un apoderado (por escritura pública y tenga la facultad expresa de poder asistir, votar)

También por medio de una carta poder.

#### *Expensas y modo de extinción particulares.*

Modo de extinción particulares (artículo 2055)

- La destrucción total o parcial del edificio
- La vetustez (edificio muy viejo que ya no permite cumplir con su función)

Cuando hay vetustez por asamblea van a decidir la reconstrucción/reparación o demoler el terreno

(tienen que estar de acuerdo el 50% +1)

Si se vende el terreno, se debe repartir conforme los porcentuales.

#### EXPENSAS:

Artículo 2048-2049-2050

Expensas comunes

EXPENSAS NO TIENE DEFINICIÓN POR CCYC

*Son gastos, erogaciones para solventar los gastos de mantenimiento, de conservación, de funcionamiento de las partes comunes (el servicio de ascensores)*

Quiénes están obligados a pagar?

- Los poseedores
- Los dueños
- Los condóminos
- Usufructuarios

**Clasificación de las expensas**

Ordinarias y Extraordinarias

• Ordinarias: son las que se pagan regularmente/mensualmente, el administrador manda notificación para el pago.

a. Instalaciones para personas con discapacidad

b. La asamblea decide si se deben pagar o no las expensas comunes.

*El pago es una obligación de cada propietario*

• Extraordinarias: son gastos imprevistos que deben ser decididos en asamblea.

El certificado por expensas lo expide el administrador y debe ser aprobado por el consejo de propietarios si existe.

El certificado de deudas por expensas es título ejecutivo (se puede iniciar la ejecución por el cobro de expensas)

Las expensas extraordinarias no son pagadas por los inquilinos.

[Las expensas ordinarias (ver fallos) son inoponibles al consorcio por lo tanto no debe pagarla el inquilino.]

No es obligación propter rem ni real ni ambulatoria ni cabalgante, el pago de expensas se hace por el titular del dcho en el momento.

El reclamo de pago de expensas se puede iniciar contra el dueño nuevo porque está en relación con la cosa y contra el anterior dueño por no haber pagado estas, ya que no se liberó de la obligación. El dueño anterior al deber responde con todo su patrimonio y el nuevo dueño solo responde con la cosa, la cosa en este caso si no se paga va a remate.

No se puede liberar de la obligación de pagar expensas por la enajenación voluntaria o por enajenación forzosa, porq no es obligación real.

(Artículo 2067 inc D y L practicar las cuentas de expensas)

Del Roio Anyelen