

Legislación y Ejercicio Profesional

Derechos Reales



DERECHO REAL

"Un poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma, y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, además de las previstas por el Código."

- Código Civil y Comercial de la Nación, Art. 1882

“La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.”(art.1884)

Esto lo diferencia de los derechos personales, ya que NO puede intervenir la voluntad de las partes para la creación, modificación, transmisión o extinción de un derecho real, siendo una facultad exclusiva del legislador de reglar sobre estos hechos.

Elementos del Derecho Real

El Sujeto

Es la persona titular del derecho real, estableciendo una relación directa con la cosa. Puede ser una persona humana o una persona jurídica, con las limitaciones legales específicas para cada tipo.

El Objeto

En principio, los derechos reales recaen sobre cosas, es decir, bienes materiales. Una casa, un terreno, un edificio, un auto o una maquinaria. Son cosas porque tienen existencia física y pueden integrar el patrimonio de una persona.

El Contenido

Constituye el conjunto de facultades que la ley reconoce al titular del derecho real. Es fundamental destacar que no todos los derechos reales otorgan las mismas facultades. Puede ser la disposición, Uso y goce, solamente el uso y goce, cobrar un crédito, etc.

Clasificación de Derechos Reales



Sobre Cosa Propia

El titular ejerce el derecho sobre un bien que le pertenece.

Dominio, Condominio, Propiedad horizontal, Conjuntos inmobiliarios, Tiempo compartido cimiterio privado.



Sobre Cosa Ajena

Una persona posee el derecho sobre un bien que pertenece a otro individuo.

Usufructo, Uso, Habitación y Servidumbre, Superficie.



De Garantía

Estos derechos aseguran el cumplimiento de una deuda u obligación preexistente.

Hipoteca, Prenda y Anticresis.

Requisitos para la adquisición

La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes.(art.1892).

TÍTULO SUFICIENTE: es el acto jurídico que sirve de causa para transmitir o constituir el derecho real. Por ejemplo: compraventa, donación, permuta.

En materia de inmuebles, ese título debe formalizarse por escritura pública.

MODO SUFICIENTE: es el acto que concreta la adquisición del derecho real.

Puede ser la tradición (entrega de la cosa) o puede ser la inscripción registral.

Publicidad y Oponibilidad

La oponibilidad es lo que permite que el derecho sea visible y respetable frente a terceros.

En materia de inmuebles, la herramienta central de publicidad es el Registro de la Propiedad Inmueble. Allí se publican titularidades, hipotecas, embargos, servidumbres y otras situaciones relevantes

Dominio

*El **dominio perfecto** es el derecho real por excelencia, otorgando las facultades de **usar, gozar y disponer** material y jurídicamente de una cosa. Se ejerce dentro de los límites legales y se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario. Su alcance integral lo distingue de otros derechos reales.*

Características del Dominio

Es **Absoluto**, otorgando la mayor cantidad de facultades y siendo oponible *erga omnes* (frente a todos) (excepto usufructo).

Es **Exclusivo**, no pueden existir dos titulares con dominio pleno y exclusivo sobre la misma cosa.

Es **Perpetuo**, no se extingue por el solo no uso de la cosa (excepto prescripción adquisitiva).

El Condominio

Es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra Proporción.

- Uso y goce: Cada condómino puede utilizar la cosa común sin alterar su destino ni impedir el derecho de los demás.
- Disposición de parte: Un condómino tiene la facultad de vender o gravar su parte indivisa libremente
- Disposición común: Se requiere la conformidad unánime de todos los condóminos para cualquier acto jurídico o material sobre la cosa completa.
- Gastos y mejoras: Todos deben contribuir a los gastos de conservación y mejoras necesarias en proporción a su parte.
- Frutos: Se distribuyen entre los condóminos de manera proporcional a su parte indivisa, excepto pacto distinto.

Administración

La administración se activa cuando el uso común no es posible o hay oposición.

La **Asamblea** es el órgano principal; requiere convocatoria fehaciente.

Las decisiones se toman por **mayoría absoluta** del valor de las partes indivisas, obligando a todos.

El alcance abarca uso, conservación, reparación, explotación o destino práctico de la cosa común, siempre respetando derechos y naturaleza de la misma.

Clases de Condominio

- 1) Condominio sin indivisión forzosa: cualquier condómino puede pedir la partición en cualquier momento. Este derecho es imprescriptible. La partición también puede hacerse por compra de uno de los condóminos.
- 2) Condominio con indivisión forzosa temporaria: Ningún condómino puede renunciar a pedir la partición pero puede acordarse la suspensión de la partición por 10 años. La indivisión temporaria o el cese solo son oponibles a terceros si se inscriben en el registro de la propiedad.
- 3) Condominio con indivisión forzosa perdurable: cuando hay bienes que son accesorios indispensables para el uso de dos o más inmuebles. En esos casos, el condominio no puede dividirse mientras el bien siga cumpliendo esa función común.

Condominio sobre muros, cercos y fosos

- a) Lindero, separativo o divisorio: el que delimita dos inmuebles.
- b) Encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;
- c) Contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo;
- d) Medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;
- e) Privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes;
- f) De cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo;
- g) De elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento;
- h) Enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.

Cerramiento Forzoso y Medianería

Cerramiento forzoso urbano. Cada colindante tiene el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor

Debe ser estable, aislante y de altura no menor a 3 metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles.

Adquisición Legal: Un muro de cerramiento forzoso es medianero hasta la altura legal, con presunción de privativo por encima de la línea común de elevación entre edificios de diferente altura.

Cobro de Medianería

El *cobro* de la medianería se rige por el tipo de muro y el uso efectivo que se le dé:

- **Muro de cerramiento contiguo:** El colindante debe la mitad del valor del terreno donde se asienta, del muro y de sus cimientos.
- **Muro encaballado:** El colindante debe la mitad del valor del muro y de sus cimientos.

La acción para exigir el cobro prescribe a los cinco años. Cuando son muros de elevación o enterrado solo es exigible cuando el colindante hace uso efectivo.

Derechos del Medianero

- **Adosar construcciones:** Es lícito adosar construcciones y anclar tirantes o elementos estructurales al muro medianero.
- **Prolongar el muro:** Cada medianero puede prolongar el muro en altura o profundidad a su costo, sin afectar al vecino.
- **Demolición y reconstrucción:** Si es necesario para una nueva construcción, un medianero puede demoler y reconstruir el muro a su exclusivo costo.
- **Límites:** Todas estas facultades deben ejercerse respetando la **solidez** y **seguridad** del muro y los derechos del otro medianero.

Propiedad Horizontal

*Es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio y que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica sobre **partes privativas y partes comunes** de un edificio, conforme a la ley y al reglamento de propiedad horizontal.*

La unidad funcional es el eje de la propiedad horizontal. Es el objeto principal.

Esta puede consistir en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, siempre que tengan dos requisitos: independencia funcional y comunicación con la vía pública, ya sea directamente o por un pasaje común.

Partes Privativas

- Las partes privativas son las que pertenecen exclusivamente al titular de cada unidad funcional.
 - Comprenden los sectores y elementos ubicados dentro de la unidad, siempre que no sean comunes ni afecten la estructura o seguridad del edificio.
- Pueden incluir: interior del departamento, local u oficina; tabiques internos no portantes; puertas y ventanas de la unidad; pisos y revestimientos; artefactos propios; instalaciones internas propias; cocheras o bauleras cuando estén reconocidas como unidades funcionales o complementarias exclusivas. El propietario puede usarlas, modificarlas y disponer de ellas, pero siempre respetando la ley, el reglamento, las partes comunes y los derechos de los demás propietarios.

Partes Comunes del Edificio

Son elementos que pertenecen a todos los propietarios y están destinados al uso, seguridad, funcionamiento, acceso, conservación o aprovechamiento colectivo del edificio.

- **Necesariamente Comunes:** Incluyen componentes estructurales y funcionales *esenciales* para la existencia y seguridad del edificio, como el terreno, cimientos, muros maestros, pasillos, ascensores y techos.
- **No Indispensables:** Se refieren a sectores que, si bien no son vitales para la estructura, están destinados al uso o beneficio común de los copropietarios, como la piscina, el gimnasio o el SUM, si así lo establece el reglamento consorcial.

Derechos de los propietarios

Cada propietario puede usar los bienes comunes según su destino y sin dañar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor de su departamento.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso.

En la transferencia, gravamen, embargo o cualquier acto jurídico de un departamento se entenderá que incluye los bienes comunes.

Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar , constituir derechos reales o personales sobre su departamento.

Constitución

*Para que exista propiedad horizontal, debe haber una división jurídica, mediante **Reglamento de Propiedad Horizontal** otorgado por escritura pública e inscripto en el **Registro de la Propiedad Inmueble**.*

*A partir de esa inscripción, el edificio queda organizado bajo el régimen de propiedad horizontal y se constituye el **consorcio de propietarios**.*

Contenido: Identificación del terreno; unidades funcionales y complementarias; partes propias y comunes; patrimonio del consorcio; porcentajes de cada unidad y proporción de expensas; uso y destino de unidades y partes comunes; reglas de asambleas, convocatorias y mayorías; facultades y obligaciones del administrador; facultades del consejo de propietarios; y prohibiciones o limitaciones especiales.

Modificación del reglamento: requiere dos tercios de la totalidad de los propietarios, y se debe inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble.

Consortio de Propietarios

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble.

Personalidad Jurídica: Reconocida legalmente, le permite actuar como sujeto de derecho independiente, con domicilio y capacidad para contratar o demandar.

- **Asamblea:** Órgano supremo de decisión, integrado por los propietarios, donde se resuelven las cuestiones fundamentales del consorcio.
- **Consejo de Propietarios:** Compuesto por dueños elegidos, su rol es controlar y apoyar la gestión del administrador, actuando como un nexo de supervisión.
- **Administrador:** Representante legal y ejecutivo, encargado de la gestión diaria del edificio, incluyendo cobro de expensas y cumplimiento de obligaciones.

Expensas Comunes

Las expensas son los **gastos necesarios** para la administración, conservación, reparación, mantenimiento y funcionamiento del edificio. Son pagadas por los propietarios según el reglamento. Son una obligación legal y no voluntaria; su deuda puede reclamarse judicialmente, siendo el certificado de deuda título ejecutivo.

- **Ordinarias:** Gastos habituales (administración, limpieza, servicios, sueldos, reparaciones).
- **Extraordinarias:** Gastos no habituales, imprevistos o de mayor entidad (obras especiales, reparaciones importantes, cambios estructurales, gastos urgentes).

Obras y Mejoras

El propietario puede realizar obras dentro de su unidad si no afectan partes comunes, estructura, fachada, instalaciones generales ni derechos de terceros. Si afectan partes comunes, requieren autorización del administrador, consorcio o asamblea.

- **Obras necesarias:** Conservan el edificio o evitan daños.
 - **Obras útiles:** Mejoran el funcionamiento o aprovechamiento del inmueble.
- **Obras de lujo/comfort:** Buscan mayor comodidad o estética, no son indispensables para la conservación o funcionalidad.

Prehorizontalidad

Es la **etapa previa a la constitución definitiva de la propiedad horizontal.**

Existe cuando no hay reglamento inscripto ni unidades registradas, pero ya se celebran contratos sobre futuras unidades ("departamentos en pozo").

Su finalidad principal es **proteger al adquirente** de riesgos. El *Art. 2071 CCyC* regula el seguro a favor del adquirente, el seguro busca cubrir al comprador frente al fracaso de la operación.

Conjuntos Inmobiliarios

Son **emprendimientos urbanísticos organizados bajo un régimen especial.**

Comprenden clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, empresariales, náuticos o similares, cualquiera sea su destino: vivienda permanente, temporaria, laboral, comercial, empresarial o mixto, rigiéndose como una **propiedad horizontal especial**, con unidades privativas y partes comunes.

Sus características principales incluyen: cerramiento perimetral, accesos controlados, unidades privativas y partes comunes, un reglamento, órganos de administración, gastos comunes, limitaciones y restricciones, un régimen disciplinario y una entidad con personería jurídica.

Tiempo Compartido

Bienes afectados a un **uso periódico y por turnos** para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines.

- **Bienes:** Inmuebles y muebles.
- **Afectación:** Escritura pública del titular e inscripción en el Registro de la Propiedad y Registro de Prestadores. Los bienes deben estar libres de gravámenes.

Cementerio Privado

Inmuebles de propiedad privada afectados a la **inhumación de restos humanos**.

Permite que una persona tenga un derecho sobre una **parcela, sepultura, nicho o espacio determinado** dentro de un cementerio privado. El inmueble general pertenece al titular del cementerio, pero los usuarios tienen derechos sobre los espacios asignados.

- **Afectación:** por escritura e inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble, junto con el reglamento de administración y uso.
- Una vez habilitado, el cementerio **no puede alterar su destino ni ser gravado** con derechos reales de garantía.
- El administrador debe llevar un registro de inhumaciones y de titulares de derechos de sepultura.

Este derecho real sobre inmuebles asegura un destino perpetuo y específico, diferenciándose de otras figuras por su carácter inalienable una vez afectado y habilitado, lo que garantiza la finalidad de *descanso final* de manera permanente.

Derecho Real de Superficie

Es un derecho real temporario, sobre un inmueble ajeno, con facultades de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el suelo o el subsuelo.

Modalidades. El superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido.

Construcciones → 70 años.

Plantaciones → 50 años.

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

Usufructo

- **Usufructo:** Permite usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia, abarcando una parte o la totalidad del objeto.
 - **Alteración de sustancia:** Implica modificar la materia, forma, destino o menoscabar el derecho sobre el bien objeto de usufructo.
- Puede establecerse conjunta y simultáneamente a favor de varias personas.
- En ningún caso el juez puede constituir un usufructo o imponer su constitución.

Modos de constitución.

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

Uso y Habitación

- **Derecho de Uso:** Confiere la facultad de usar de una cosa ajena, o parte de ella, conforme al título y sin modificar su esencia, exclusivamente a personas humanas.
- **Derecho de Habitación:** Permite morar en un inmueble ajeno o parte de él, sin alterar su sustancia, y solo puede ser constituido a favor de una persona humana.

La Servidumbre

Es un derecho real que otorga una utilidad o ventaja sobre un inmueble.

Tipos de Servidumbre:

- Servidumbre de paso: permite pasar por un inmueble ajeno para acceder a otro inmueble que no tiene salida suficiente a la vía pública.
- Servidumbre de acueducto: permite conducir agua a través de un inmueble ajeno.
- Servidumbre de desagüe: permite que las aguas escurran o sean conducidas por un inmueble ajeno.
- Servidumbre de electroducto: permite el paso de líneas eléctricas por un inmueble ajeno.

Hipoteca

Es un derecho real de **garantía** sobre **uno o más inmuebles individualizados** que continúan en poder del constituyente. Otorga al acreedor, ante incumplimiento, facultades de *persecución y preferencia* para cobrar el crédito garantizado.

Constitución y Duración:

- Se constituye obligatoriamente por **escritura pública** por titulares de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y superficie.
- La inscripción registral conserva sus efectos por **20 años**, si no se renueva, asegurando la publicidad y oponibilidad a terceros.

Anticresis

- **Garantía** sobre cosas registrables.
- **Posesión:** Se entrega al acreedor o tercero.
- **Frutos:** El acreedor los percibe para imputar a la deuda.
- **Plazos:** 10 años (inmuebles), 5 años (muebles).

Prenda

Prenda común: El bien prendado se entrega al acreedor o a un tercero.

Recae sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados.

Prenda de cosas: Recae sobre una cosa mueble determinada.

Prenda de créditos: Recae sobre un crédito instrumentado. Debe notificarse al deudor del crédito prendado.

Prenda con registro: El bien queda en poder del deudor, pero la garantía se inscribe en un registro.