**DERECHOS REALES**

El CCCN define a los derechos reales en el art. 1882 y dice que: “El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia y las demás previstas en este Código.”

La característica más saliente de los derechos reales es la relación directa e inmediata con la cosa, sobre todo si se compara con los derechos personales. Por ello, la norma habla de poder jurídico que se ejerce directamente sobre su objeto que es la cosa. Igualmente las facultades de persecución y preferencia se pregonan como los elementos más característicos y diferenciadores de los derechos reales.

CLASIFICACIONES (art. 1887 CCCN)

Dominio

Condominio

Propiedad horizontal

SOBRE COSA PROPIA Conjuntos inmobiliarios

Tiempo compartido

Cementerio Privado

Superficie

Usufructo

Uso

Habitación

SOBRE COSA AJENA Servidumbre

Hipoteca

Anticresis ACCESORIOS

Prenda

Los derechos reales son todos principales salvo los accesorios que son la hipoteca, anticresis y la prenda. (Art. 1889 CCCN)

ADQUISICION DE DERECHOS REALES(art. 1892CCCN)

La adquisición por actos entre vivos requiere: título suficiente y modo suficiente.

EL TÍTULO SUFICIENTE es el acto jurídico con la forma establecida por la ley. Tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892CCCN). Los otorgantes deben ser capaces y legitimados. Modo suficiente: Tradición posesoria para derechos reales que se ejercen por la posesión. Los otorgantes deben ser capaces y legitimados. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en casos legalmente previstos.

Los derechos reales se adquieren por:

1-PRESCIPCION ADQUISITIVA (ART. 1897CCCN)

Es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella , mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

PRESCRICION BREVE. Se requiere: justo título buen fe y 10 años de posesión.(art. 1898CCCN)

PRESCRIPCION LARGA: 20 años de posesión. No interesa si:

Falta el título, si el título es nulo, si la inscripción es nula, si hay mala fe de la posesión. (ART. 1899CCCN)

Justo título (art. 1902 CCCN) Tiene por finalidad transmitir un derecho que se ejerce por la posesión. Con las formas exigidas para su validez.

Buena fe: Cuando se trata de cosas registrables la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrables, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial. Art 1902 CCCN

2.-TRADICION: ART. 1924 CCCN

Hay tradición cuando una parte entrega una cosa y la otra la recibe. Requiere actos materiales.

3.- ACTOS POSESORIOS ART. 1928CCCCN

Son la percepción de frutos, el amojonamiento, las mejoras, la exclusión de terceros, el apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

**DOMINIO PERFECTO** ART. 1941CCCN concepto: El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos en la ley.

CARACTERES:

PERPETUO: sin límite en el tiempo.

EXCLUSIVO: No puede tener más de un titular. La excepción es el condominio.

EXCLUYENTE: Puede excluir a extraños.

**CONDOMINIO**. CONCEPTO (ART. 1983 CCCN)

Es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parre indivisa. La parte de los condóminos se presumen iguales, excepto que a la ley o el título dispongan otra proporción. Los condóminos pueden convenir el uso y goce alternado de la cosa común o que se ejercite de manera exclusiva y excluyente sobre determinadas partes materiales.(art. 1987 CCCN)

FACULTADES 1989 CCCN

Cada condómino puede enajenar o gravar su parte indivisa. Los acreedores pueden embargarla y ejecutarla.

DIVISION DE CONDOMINIO

Todo condómino puede pedir la partición.

Se aplican las normas de la herencia.

Pueden convenir suspender la partición por un plazo que exceda de 10 años.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:** (ART. 2037CCCN) La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio, que otorga a su titular facultades de uso goce y disposición material o jurídica, que se ejercen sobre privativas y sobre partes comunes de un edificio.

CONSTITUCION (ART. 2038 CCCN)

A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por **escritura pública**, el **reglamento** de propiedad horizontal, que debe **inscribirse en el registro** inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional. El derecho real de propiedad horizontal nace con la adjudicación de las unidades funcionales o la primera venta.

CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (ART. 2044 Y ART. 148)

El consorcio de propietarios de las unidades funcionales CONSTITUYE LA PERSONA JURÍDICA CONSORCIO. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. Su capacidad es limitada a la satisfacción de los intereses comunes de los consorcistas.

**PREHORIZONTALIDAD**(ART. 2070/2071): Son contratos sobre unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la propiedad horizontal. Se requiere un seguro obligatorio a favor del adquirente que cubra el riesgo del fracaso de la operación.

**NUEVOS DERECHOS REALES**

EL CCCN CONFIGURA COMO NUEVOS DERECHOS REALES AUTONOMOS:

Los clubes de campo, barrios cerrados, cementerios privados, tiempo compartido.

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS.** (ART. 2073CCCN) Son conjuntos inmobiliarios los clubs de campo, barrios cerrados privados, parques industriales, empresariales y náuticos. Todos los conjuntos inmobiliarios se someten a la normativa del derecho real de propiedad horizontal. ( art. 2075CCCCN)

CARACTERISTICAS (ART.2074CCCN) son:

Cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de partes comunes, reglamento y entidad jurídica que nuclee a los propietarios.

Conforman un derecho de propiedad horizontal especial.

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

AFECTACION: (Art 2089CCCN): En caso de inmuebles debe afectarse al aprovechamiento periódico y por turnos, por escritura pública inscripta en el Registro de la Propiedad. Es un derecho real sobre cosa propia. El tiempo compartido no será operativo hasta que no se dicte la normativa especial que implemente los requisitos de la escritura de afectación y el registro de presadores y establecimiento de tiempo compartido.(art. 2083CCCN)

**CEMENTERIOS PRIVADOS:** Se consideran a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de los restos humanos. (ART. 2103/2104CCCN) Debe otorgarse escritura de afectación que se inscribe n el Registro junto con el reglamento de administración y uso. Se le aplican las normas sobre derechos reales al derecho de sepultura sobre la parcela. (art. 2112CCCN)

**SUPERFICIE** (ART 2114CCCN): Es el derecho real temporario que se constituye sobre un inmueble ajeno que otorga a su titular la facultad de uso y goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar y construir o sobre lo plantad, construido o forestado. Puede constituirse sobre todo el inmueble o parte determinada. Plazo no puede exceder de 70 años para construcciones y de 50 para forestaciones o plantaciones. Están legitimados para constituirlo los titulares de derecho de dominio, condominio propiedad horizontal.

**USUFRUCTO** (ART.2129): Es el derecho real de usar y gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno sin alterar su sustancia. Puede ejercerse sobre la totalidad, una parte indivisa o material de la cosa.

**USO** ( ART. 2154CCCN): Es el derecho real que consiste en usar y gozar de una cosa ajena , su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos en el título sin alterar su sustancia. Si no tiene límites se considera usufructo.

**HABITACION**  (ART. 2158): La habitación es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido o en arte material de el sin alterar su sustancia.

**SERVIDUMBRE** (ART. 2162CCCN): Es el derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. Se constituye por escritura pública y se inscribe en el registro de la Propiedad inmueble para publicidad y oponibilidad a terceros.

**DERECHOS REALES DE GARANTIA**

**HIPOTECA** (ART. 2205CCCN) Es el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado.

**ANTICRESIS** (ART. 2212CCCN): Es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables, individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o un tercero designado por las partes a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

**PRENDA** (ART. 2119CCCN): Es el derecho real sobre cosas muebles no registrables o créditos. Se entregan al acreedor. Prenda con registro: Es para asegura el pago de una suma de dinero.

Los bienes quedan en poder del deudor Rige por la legislación especial.