

DEFINICION DE DERECHOS REALES

NOTA DEL ART.497: “derecho personal es aquel en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho, derecho real es aquel en que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo del derecho”. “no hay obligación que corresponda a derecho real”.

DEMOLOMBE “derecho real es aquel que crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata, de forma que existen dos elementos, la persona (sujeto activo del derecho) y la cosa (objeto)”.

ALLENDE “el derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) 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 Persequendi* y al *Ius Preferendi*”.

ELEMENTOS DEL DERECHO REAL

SUJETO: es la persona titular del derecho real, cuando el sujeto sea una persona de existencia jurídica y el derecho real en juego sea uno cuya duración sea la vida del titular, el código se va a encargar de limitar esa duración a 20 años.

OBJETO: la cosa, son los objetos materiales susceptibles de tener un valor, debe estar en el comercio, ser de existencia actual, determinada y singular (no puede hacerse un derecho real sobre una cosa futura).

CARACTERISTICAS DEL DERECHO REAL

DERECHO ABSOLUTO: puede hacerse valer erga omnes, es decir, ante todos los integrantes de la comunidad.

DE CONTENIDO PATRIMONIAL: puede valuarse económicamente, es susceptible de valor

NORMAS SUSTANCIALMENTE DE ORDEN PÚBLICO: su aplicación no depende de la voluntad de los particulares y las convenciones privadas no pueden dejarlas de lado.

RELACION INMEDIATA: es el aspecto interno, es decir la relación directa entre la titular y la cosa. (No hay interposición)

PUBLICIDAD: para que un derecho real pueda hacerse valer contra todos, es necesario que todos puedan conocer su existencia, la publicidad se lleva a cabo a través de la tradición y la inscripción en registros especiales.

SUJETO PASIVO: está constituido por toda la sociedad

DEBER DE ABSTENCION: es el aspecto externo, la sociedad solo debe respetar la acción del titular del derecho, pero no se priva de ejercer ningún derecho.

ACCION REAL: en el caso de que se atente contra un derecho real, su titular puede ejercer una acción, que puede ser negatoria, confesoria o reivindicatoria.

IUS PERSEQUENDI: el titular del derecho puede perseguir la cosa aunque esté en manos de otra persona, estando limitado por la ley.

IUS PREFERENDI: primero en el tiempo mejor derecho.

NUMERUS CLAUSUS: significa que el número de derechos reales ya está determinado, es cerrado y no pueden crearse nuevos.

CLASIFICACION DE LAS COSAS

- MUEBLES E INMUEBLES (por su naturaleza, accesión o carácter representativo).
- DIVISIBLES O INDIVISIBLES
- PRINCIPALES O ACCESORIAS
- EN EL COMERCIO O FUERA DE EL
- FUNGIBLES O NO FUNGIBLES
- CONSUMIBLES O NO CONSUMIBLES

Las universalidades no pueden ser objeto de un derecho real, siempre debe ser sobre cosas particulares.

ENUMERACION DE LOS DERECHOS REALES

- 1-el dominio y el condominio
- 2-el usufructo
- 3-el uso y habitación
- 4-las servidumbres activas
- 5-el derecho de hipoteca
- 6-la prenda
- 7-la anticresis

8-la superficie forestal

DIFERENCIA ENTRE DERECHO REAL Y PERSONAL

- relación directa e inmediata con la cosa: se da en los derechos reales pero no en los personales.
- objeto: en el derecho real es una cosa y en el derecho personal es una determinada prestación del deudor consiste en dar, hacer o no hacer.
- exclusividad: puede existir en el derecho real pero no en el derecho personal.
- ius persequendi: solo se da en los derechos reales, el titular del derecho puede perseguir la cosa de manos de quien la tenga.
- ius preferendi: privilegio del cual gozan solo los derechos reales.
- tradición: es imprescindible para adquirir o transmitir la mayoría de los derechos reales, en los derechos personales basta con el mero consentimiento.
- oponibilidad: los derechos reales son absolutos, los personales en principio solo oponibles al deudor.
- prescripción: los derechos reales pueden adquirirse por prescripción adquisitiva que es la posesión continuada durante el tiempo requerido por la ley.
- abandono: el titular del derecho real puede liberarse de las cargas de la cosa sobre la cual recae su derecho, a través del abandono de la cosa o de su renuncia.
- posesión: normalmente los derechos reales se ejercen a través de la posesión (excepto la hipoteca y las servidumbres), pero no así los derechos personales, ya que nacen con el fin de ser extinguidos mediante el pago.
- Acciones: mientras que las acciones reales pueden ser ejercidas contra todos, las acciones personales solo pueden ser ejercidas contra el deudor de la obligación.
- Creación: los derechos reales están determinados por la ley son limitados y no pueden crearse otros, mientras que los personales pueden crearse por el principio de la autonomía de la voluntad.
- Régimen legal: en los derechos reales principio de orden público, en los personales se aplica la autonomía de la voluntad, y su único límite son la moral, buena fe y buenas costumbres.
- Adquisición: para adquirir un derecho real es necesario reunir título y modo, en cambio para adquirir un derecho personal solo es necesario un hecho o un acto jurídico que le de nacimiento.
- duración: los derechos reales pueden ser temporales o perpetuos, en cambio los derechos personales son siempre temporales.
- Publicidad: es necesario en los derechos reales para que puedan ser oponibles a todos, pero no en los derechos personales.

La semejanza entre ambos derechos es su contenido de carácter patrimonial.

RELACION ENTRE AMBOS DERECHOS

Los derechos reales de garantía, como una hipoteca, van a avalar el pago de un derecho personal creditorio.

En cuanto a los títulos de crédito, vemos que existe sobre la cosa un derecho real y un derecho personal que va a estar incorporado a la cosa.

Además los derechos personales pueden ser fuente de los derechos reales (ej: a través de locación adquiero el uso y goce).

CLASIFICACION

SOBRE COSA AJENA O SOBRE COSA PROPIA: la diferencia se encuentra en que la primera la titularidad va a ser de alguien distinto al dueño de la cosa (ya sea derechos de disfrute: usufructo, uso, habitación, servidumbre activa, o de garantía: hipoteca, prenda y anticresis) el titular y el propietario son distintos, en cambio en la cosa propia el dueño y titular son la misma persona. (ej. Dominio, condominio y propiedad horizontal).

SI SU OBJETO ES INMUEBLE O MUEBLE: los primeros (hipoteca, servidumbre y habitación) o mueble (todos los demás derechos reales).

CREACION DE LOS DERECHOS REALES

PRINCIPIO DEL NUMERUS CLAUSUS: significa que los derechos reales son limitados y solo pueden ser creados por ley, ya sea por el código civil u otra ley.

“todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales o modificase los que por este código se reconocen, valdrán solo como constitución de derechos personales, si como tal pudiesen valer”.

FUNDAMENTO DEL NUMERUS CLAUSUS: la multiplicidad de derechos reales sobre un mismo bien produce complicaciones y pleitos, perjudica la explotación de los bienes y la libre circulación de las propiedades.

DERECHOS REALES PROHIBIDOS

El art.2614 prohíbe los derechos reales de enfiteusis, superficie y las vinculaciones, y establece que los censos y rentas no pueden hacerse por más de 5 años.

SUPERFICIE: derecho de usar, gozar y disponer a perpetuidad de un edificio o de una parte del mismo, construido sobre un territorio ajeno.

ENFITEUSIS: es el derecho por el cual una de las partes entrega la concesión de un fundo a otra, a perpetuidad o por un largo tiempo, a cambio de que esta la mejore con plantaciones o construcciones y pague un canon anual.

CENSO: es un derecho que recae sobre un inmueble que continua en poder de su propietario permitiéndole al titular del censo exigirle al dueño del inmueble el pago de una renta en dinero o en especie en forma periódica.

VINCULACION: es cuando determinados bienes pertenecen a una familia a perpetuidad, pasando de generación en generación.

DERECHOS REALES DUDOSOS

LOCACION: existen 2 teorías al respecto, la teoría clásica nos dice que es un derecho personal, ya que el locatario sería acreedor de una obligación de dar y de una obligación de hacer, en definitiva el locatario no goza de la cosa directamente, sino que lo hace a través del locador, que es quien se la procura. Vélez sigue esta teoría.

La segunda teoría es la del derecho real basada en el art.1498 que nos dice “enajenada la finca arrendada, la locación subsiste durante el tiempo convenido”.

POSESION: para algunos es un hecho por que la posesión se lleva a cabo a través de acciones posesorias, para otros es un derecho real porque hay una relación directa entre la cosa y el poseedor y para otros es un derecho personal porque habría acciones, densas personales, mientras que para un último grupo sería un derecho mixto real-personal.

En nuestro derecho prevalece la opinión de que la posesión es un hecho que produce consecuencias jurídicas (da derecho a las acciones posesorias y a la usucapión).

DERECHOS INTELECTUALES: son los derechos de autor o inventor sobre su obra o invento, se habla de propiedad pero no se puede decir que un derecho intelectual sea un derecho real porque el objeto no es una cosa, sino algo inmaterial.

ANTICRESIS: es el derecho real concedido al acreedor por el deudor, o un tercero por él, poniéndole en posesión de un inmueble y autorizándolo a percibir los frutos para imputarlos anualmente sobre los intereses de crédito si son debidos, y en caso de exceder, sobre el capital, o solo, sobre el capital si no se deben intereses. Para algunos no es un derecho real porque no recae sobre la cosa sino sobre los frutos de la misma por lo cual no se produce la desmembración del derecho del propietario.

DERECHOS REALES CREADOS POR LEYES ESPECIALES

1-**PROPIEDAD HORIZONTAL:** derecho real creado por ley 13.512. Es una suerte de derecho real de dominio sobre partes exclusivas y derecho real de condominio sobre partes comunes.

2-**PREHORIZONTALIDAD:** derecho real creado por ley 19.724, es utilizado cuando se está construyendo un edificio para someterlo al régimen de propiedad horizontal, y se quieren vender los departamentos antes de terminar el edificio.

3-**HIPOTECA BANCARIA:** leyes 22.232, 24.143 y 24.855, pre- anotación hipotecaria leyes 12.962.

4-**HIPOTECA NAVAL** (ley de navegación 20.094) y aeronáutica (ley 17.285 código aeronáutico), para ambas se aplican subsidiariamente las reglas de la hipoteca común, ya que son hipotecas comunes que recaen sobre objetos especiales: barcos, aviones, sus motores, etc.

DENTRO DEL DERECHO COMERCIAL

PRENDA CON REGISTRO: esta prenda se anota en registros especiales y le permite al deudor seguir usando y beneficiándose de la cosa.

WARRANTS Y DEBENTURES: el primero es una especie de prenda utilizados para que el dueño de mercaderías agrícolas pueda guardarlas en depósitos, permite al depositante obtener créditos, el debenture es un título valor emitido por sociedades anónimas y en comandita por acciones, usando para hacer la suscripción del capital.

DERECHOS REALES CREADOS POR LAS PARTES Y

NO REGULADOS POR NINGUNA LEY

Los derechos reales creados por los particulares no valen como derechos reales pero pueden considerarse como derechos personales, siempre que esto sea posible (ej. Contrato de enfiteusis, derecho real prohibido, puede hacerse valer como contrato de locación aplicándose las reglas de este).

ADQUISICION Y TRANSMISION DE DERECHOS REALES

Para adquirir o transmitir un derecho real necesitamos 2 cosas: título suficiente y modo suficiente.

TITULO: es la causa de la adquisición del derecho real (ej.: contrato) será **SUFICIENTE** cuando cumpla con los requisitos de fondo (capacidad de las partes, titularidad del transmitente) y de forma (escritura pública si corresponde).

Recordemos que la escritura pública es un título (instrumento), pero no un título suficiente para adquirir derechos.

TITULO SUFICIENTE SEGÚN PAPAÑO: “acto jurídico cuya finalidad consista en la transmisión de un derecho real propio del disponente capaz y legitimado al efecto formalizado conforme a los requerimientos legales para alcanzar el fin previsto”.

MODO SUFICIENTE: es la tradición, la entrega de la cosa del tradens al accipiens, “antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real” este principio general tiene 2 excepciones “traditio brevi manu”, “constituto posesorio”.

La tradición es constitutiva, sin ella no hay derecho real. Excepto en los derechos reales que no se ejercen la posesión, como tampoco es aplicado para la transmisión mortis causa.

ART.2505 “La adquisición o trasmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgara perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.”

La tradición es la constitutiva del derecho real, mientras que la inscripción es el medio de publicidad para hacer oponible ese derecho frente a terceros.

El derecho real se adquiere y transmite con “título suficiente” y “modo suficiente”, la inscripción registral del título se agrega para darle oponibilidad frente a terceros.

Trasmisión de derechos reales por actos entre vivos, necesitamos título suficiente y modo suficiente, la inscripción registral del título se agrega, en los inmuebles, para darle oponibilidad frente a terceros.

Transmisión de derechos reales por causa de muerte, no necesitamos la posesión, ni la tradición de la cosa. Al morir el heredero se convierte en propietario y poseedor de los bienes que le corresponden

POSESION HEREDITARIA

Los ascendientes, descendientes y cónyuge obtienen esa investidura por medio de la vía legal, mientras que los otros herederos solo la podrán recibir por medio del juez, previa comprobación del vínculo o constatación de testamento.

CONVALIDACION: un acto jurídico en principio ineficaz, puede luego de su celebración, convertirse en válido retroactivamente al momento que se otorgó y cumplir todos sus efectos propios.

“NEMO PLUS IURIS” nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que aquel del que gozaba.

Si el que transmitió o constituyó un derecho real que no tenía derecho a transmitir o constituir, lo adquiriese después, entiéndase que transmitió o constituyó un derecho real verdadero como si lo hubiera tenido al tiempo de la transmisión o constitución.

POSESION Y TENENCIA

POSESION: habrá posesión cuando una persona (por si o por representante) tenga bajo su poder una cosa (corpus), con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad,, es decir, comportándose como si fuera su dueño, aunque en realidad no lo sea (animus domini).

TENENCIA: habrá tenencia cuando alguien tenga efectivamente una cosa (corpus), pero reconociendo en otra persona la propiedad de la misma (falta de animus domini).

POSESION

Posesión significa estar establecido y hace referencia a ser el amo y señor o jefe de una cosa. En definitiva es un poder que ejerce una persona sobre una cosa. Esta puede ser legítima o ilegítima.

POSESION LEGITIMA: cuando ese poder se tiene en virtud de un derecho real.

POSESION ILEGITIMA: cuando ese poder se ejerce de hecho excluyendo al titular del derecho real sobre la cosa.

Si hay corpus y animus domini hay posesión si hay corpus pero falta el animus domini estaremos frente a una posesión.

Es poseedor aquel que se comporta como titular de un derecho real sobre esa cosa (sin importar que no tenga ese derecho realmente) ya que actuar como dueño de la cosa es una característica de la posesión.

TEORIA DE SAVIGNY

CORPUS: elemento físico objetivo, es la posibilidad de disponer físicamente de la cosa, en cualquier momento y defenderla de acciones extrañas, dicha posibilidad debe ser querida, para así diferenciarse de la yuxta posición local.

ANIMUS: elemento subjetivo, consiste en que la persona que posee la cosa se sienta dueño de ella, es decir que no reconozca en otra persona un derecho mejor sobre la cosa, aunque No sea el dueño, mientras se comporte como tal basta. El animus distingue la posesión de la tenencia.

TEORIA DE IHERING: lo diferenciador es lo que disponga la ley: hay posesión cuando la ley da protección posesoria.

NATURALEZA JURIDICA DE LA POSESION

Es un hecho ya que lo dispone la ley, para savigny estamos ante un hecho con consecuencias jurídicas que serian la posibilidad de prescripción y las acciones posesorias.

FUNCIONES DE LA POSESION

La posesión es el contenido de derechos reales como el usufructo, el dominio, etc. Se necesita tener la posesión sobre la cosa, además es un medio para adquirir derechos reales (por tradición, por usucapión, etc.). Y da lugar a las acciones posesorias para defender la cosa poseída.

DERECHOS REALES QUE SE EJERCEN A TRAVES DE LA POSESION

Son el usufructo, el uso, la anticresis y la prenda. En estos derechos hay un sujeto que reconoce la propiedad en el nudo propietario. Sin embargo ellos no son tomados como tenedores sino como poseedores por el art.2355, el cual dice que la posesión será legítima si es en ejercicio de un derecho real.

YUXTA POSICION LOCAL

Es una relación de hecho entre una persona y una cosa, surge cuando hay una relación física con la cosa pero falta la voluntad de tener ese contacto físico.

RELACIONES ENTRE PERSONAS Y COSAS BASADAS EN LA DEPENDENCIA, HOSPITALIDAD Y HOSPEDAJE

Algunos lo consideran tenencia y otros yuxta posición local.

DEPENDENCIA: es el caso del casero con relación a la casa que le dan para vivir.

HOSPITALIDAD: cuando se da el caso en que una persona invita a otra a su casa como huésped.

HOSPEDAJE: relación entre huésped de un hotel y la habitación y muebles que va a usar por un tiempo determinado.

FUNDAMENTO DE LA PROTECCION POSESORIA

El fundamento lo encontramos en proteger a las cosas sin importar quién es su poseedor o propietario, porque las cosas cumplen una función social, entonces se protege a la posesión y así también a las cosas.

SUJETOS DE LA POSESION

Puede ser sujeto de la posesión toda persona física o jurídica.

UNIDAD O PLURALIDAD DE SUJETOS: dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa. La posesión es exclusiva, pero puede haber posesiones distintas sobre la misma cosa.

COPOSESION: es en el caso donde hay 2 o más posesiones iguales pero cada una es sobre una parte indivisa 2409 "dos o más personas pueden tomar en común la posesión de una cosa indivisible, y cada una de ellas adquiere la posesión de toda la cosa".

Art.2405 nota "cuando una cosa forma un solo cuerpo, no se puede poseer una parte de el sin poseer todo el cuerpo".

CON RESPECTO A TERCEROS: cualquier co-poseedor tiene acciones posesorias para recuperarla y no necesita del concurso de los demás coposeedores.

OBJETO DE LA POSESION

CORPORALIDAD: debe ser un objeto material susceptible de valor. Es decir un derecho no puede ser poseído.

COMERCIALIDAD: no pueden poseerse las cosas que están fuera del comercio por ser incompatibles totalmente.

EXCLUSIVIDAD: hay una sola posesión sobre todo el objeto. Puede haber varias si no son de la misma naturaleza, ya que si son de la misma naturaleza habrá co-posesion.

DETERMINADA Y EXISTENCIA ACTUAL: el objeto debe estar determinado, caso contrario no podrá poseerse.

PRINCIPALIDAD: al poseer una cosa se presume la posesión de sus accesorios.

INTEGRIDAD: si el objeto fuera un solo cuerpo, no puede poseerse sobre una parte de él, sino todo el objeto.

CLASIFICACION DE LA POSESION

POSESION LEGITIMA: el ejercicio de un derecho real, es constituido en conformidad a las disposiciones de este código, significa que el titular de un derecho real que se ejerce por la posesión, adquirirá un derecho con título suficiente y modo suficiente

MODIFICACION POR LEY 17.711:

- es legítimo poseer un inmueble de buena fe por boleto de compra-venta.
- se considera que la posesión de terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, aunque posean por acto nulo o anulable, es legítima.

POSESION ILEGITIMA: cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla, entonces lo que se afecta es el título o el modo.

AFECTA AL TITULO

- 1-si no se tiene el título (ej. usurpador, ladrón)
- 2-si tiene título pero es nulo o anulado (defecto de forma, vicio en la voluntad)
- 3-si el título surge de quien no tiene legitimación.

AFECTA AL MODO

- 1-cuando hay título y es válido pero no hay modo: la tradición no se hizo conforme a la ley (art.2378)

POSESION ILEGITIMA SE CLASIFICA EN DE BUENA O MALA FE:

POSESION ILEGITIMA DE BUENA FE: puede ocurrir que el poseedor no tenga duda de que posee la cosa por un título apto para transmitir (un justo título), o de que es el legítimo titular del derecho. Esta bajo una ignorancia o error de hecho, pero excusable. Si hay error de derecho, no es excusable.

- debe estar convencido de que es el exclusivo dueño de la cosa
- esta seguridad debe ser absoluta y existir desde el principio de la relación.

<p>TITULO SUFICIENTE: acto jurídico que tiene las condiciones de forma y fondo exigidos por la ley. Es idóneo para transmitir el dominio.</p>	<p>JUSTO TITULO: es el acto jurídico que tiene las condiciones de forma pero no las de fondo. En este caso, el que transmite no es el verdadero dueño, no tiene capacidad para transmitir.</p>	<p>TITULO PUTATIVO: hay un título pero no se aplica a la cosa poseída. Es decir que no hay un título sobre esa cosa, pero el poseedor está convencido de que lo hay (por error de hecho excusable). Prescribir solo a 20 años.</p>
--	---	---

POSESION ILEGITIMA DE MALA FE: son los casos en los que no está presente la buena fe en la posesión ilegítima. Es decir, cuando haya error o ignorancia de derecho, dudas sobre la legitimidad de la posesión o cuando sepa realmente que está poseyendo ilegítimamente.

MALA FE VICIOSA

MUEBLES

INMUEBLES

- HURTO:** alguien sustrae una cosa ajena sin violencia o fuerza.
- ESTELIONATO:** se adquiere algo sabiendo que es ajeno o recibéndolo como libre sabiendo que esta embargado.
- ABUSO DE CONFIANZA:** caso en donde un tenedor, que está obligado a devolver algo, en lugar de hacerlo intervierte el título para así poseer en nombre propio.

- VIOLENCIA:** supuesto en donde existe violencia o amenaza, contra el poseedor o su familia, y no contra el inmueble.
- CLANDESTINIDAD:** cuando se entra en posesión del inmueble a través de actos ocultos o en ausencia del poseedor y tratando de que aquellos que tienen derecho a oponerse, no se enteren de la posesión.
- ABUSO DE CONFIANZA:** caso en que el tenedor de un inmueble que está obligado a devolverlo, en lugar de hacerlo intervierte el título y comienza a poseer como si fuera el dueño.

Los vicios de la posesión son relativos, solo pueden ser alegados por el poseedor que los sufrió, se purgan al año de cesar el vicio.

MALA FE NO VICIOSA: o simple mala fe, cuando el poseedor, al adquirir tuvo que conocer la ilegitimidad de su posesión o si tuvo razón para dudar de ella.

El poseedor de mala fe viciosa tiene a su cargo todos los riesgos de la cosa y no podrá hacer uso del derecho de retención.

Es importante distinguir entre posesión legítima e ilegítima porque en la legítima el poseedor sabe que no le podrán sacar esa posesión por vías legítimas, este poseedor puede oponerse a cualquier acción posesorias o petitorias.

INTERVENSION DEL TITULO O CAUSA

Art.2353 nos dice que el que empezó a poseer por otro no puede luego, por si solo, pretender que lo hizo para sí, pero lo que puede hacer es “intervertir el título” a través de una conducta externa de carácter inequívoco. Por la sola voluntad del tenedor no puede cambiarse el título se necesita manifestar por actos exteriores su voluntad de ser poseedor y excluir al poseedor actual.

<p>ESTA PERMITIDA</p> <ul style="list-style-type: none"> -intervención bilateral, es decir por acuerdo de partes -la intervención unilateral exteriorizada por actos inequívocos. 	<p>NO ESTA PERMITIDO</p> <ul style="list-style-type: none"> -la intervención unilateral sin exteriorizar dicha voluntad de transformarse en poseedor.
--	---

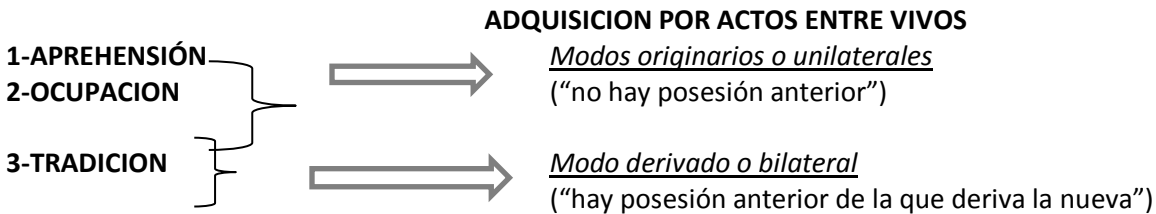
La posesión se presume legítima quien diga que quien posee no es poseedor legítimo deberá probar que tiene un título mejor.

ACCESION DE POSESIONES

Es la suma de 2 posesiones, los poseedores están separados y pueden unirse siempre que ninguna de las 2 posesiones sea viciosa, el carácter de esta suma de mala o buena fe se determina con la posesión a la que se le suma la actual.

ADQUISICION DE LA POSESION

Puede ser por actos entre vivos o por causa de muerte. Para poseer por actos entre vivos se necesita “corpus” y “animus domini”, para poseer por causa de muerte, el heredero sucede al causante desde su muerte, en la posesión de las cosas que integran la herencia. No se necesita acto material del heredero para adquirir la posesión.



1-**APREHENSION** material de una cosa mueble sin dueño (ej. cazo o pisco animal) o abandonada por el. Requiere

- que de la aprehensión surja la voluntad de apropiarse de la cosa.
- que la cosa aprehendida no tenga dueño
- que sea de las cosas cuyo dominio puede adquirirse por la ocupación.

Un inmueble abandonado voluntariamente por su dueño no puede adquirirse porque pasa al estado.

2-**OCUPACION**: cuando se toman cosas no abandonadas, si hablamos de muebles, la ocupación puede darse por huero o estelionato. Si hablamos de inmuebles la ocupación se puede dar por despojo (con violencia), en donde la posesión nueva empieza en el mismo momento que se hace el acto de despojo, o por actos posesorios (con clandestinidad) en donde hay que esperar un año para que empiece la posesión nueva.

3-**TRADICION**: art.2377 son actos materiales de entrega realizados voluntariamente: una parte hace la entrega y la otra la recibe. Estos actos son indispensables y no son equiparables a las meras declaraciones. Es un acto de naturaleza real, necesita la entrega efectiva de la cosa.

SISTEMAS DE HACER LA TRADICION

1-el primero alcanza con la simple manifestación de voluntad que hace el tradens al accipiens de entregarle la posesión.(francés)

2-en el segundo sistema no alcanza con la simple manifestación de voluntad, sino que es indispensable la entrega material de la cosa. (Sistema romano antiguo)

Art.2378 “*la tradición se juzgara hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este código, la sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no supe las formas legales*”.

FORMAS DE RELIZAR LA TRADICION

Puede hacerse personalmente o a través de representantes (voluntarios o legales).

REPRESENTACION VOLUNTARIA

(mandatarios, gestor de negocios)

- al adquirir la posesión, el mandatario debe tener la intención de adquirir para su representado.
- la voluntad del que trasmite es la que domina el acto.
- el mandante adquiere la posesión desde que el mandatario toma posesión y siempre se tiene en cuenta la capacidad del mandante,

REPRESENTACION LEGAL

(padre, tutor, curador)

- es importante recordar que la voluntad del representante reemplaza a la del representado.

TRADICION DE MUEBLES E INMUEBLES

TRADICION DE MUEBLES

1-cuando la tradición es de cosas muebles con valor en si mismas:

-Tradición De Cosas Presentes: la cosa esta en el lugar donde están las partes y los actos materiales son consentidos.

-Tradición De Cosas No Presentes: en este caso al entregarle la factura, por ejemplo se considera hecha la tradición.

-Tradición De Cosas Futuras: son muebles unidos e inmuebles y se llaman futuras porque hasta que no se separen no serán consideradas muebles.

2-cuando la tradición es de cosas muebles representativas de valor: tradición de rentas nacionales o provinciales, de acciones nominativas de compañías o sociedades, de instrumentos de crédito.

TRADICION DE INMUEBLES

Puede tener 3 formas:

1-a través de actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe.

2-a través de actos materiales del que recibe la cosa con asentimiento del que la entrega, o si el poseedor desiste de la posesión que tenía y el adquiriente ejerce actos posesorios en su presencia, sin que aquel se oponga.

3-a través de actos materiales del que entrega y del que recibe la cosa.

POSESION VACUA: posesión libre, no existe otra posesión, no hay nadie que se oponga a la tradición.

TRADITIO BREVI MANU

“no es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la posesión, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y este por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la posea a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro”. Ej. Cuando el tenedor se transforma en poseedor, o cuando el poseedor posee a nombre de una persona y luego pasa a poseer a nombre de otra.

CONSTITUTO POSESORIO

En este caso la posesión es inversa ya que la categoría del sujeto baja de poseedor a tenedor, ej. Vendo la casa pero me quedo de inquilino), en este caso hacer la tradición es inútil, pero de todas formas se exigen 2 actos: escritura de venta y contrato de alquiler.

CAPACIDAD PARA ADQUIRIR LA POSESION

DISCERNIMIENTO Y CAPACIDAD: algunos autores nos dicen que para adquirir la posesión por aprehensión y por ocupación se necesita discernimiento, mientras que para adquirir por tradición es indispensable la capacidad.

Discernimiento: cualidad por la cual alguien diferencia lo justo de lo injusto, lo bueno de lo malo, etc.

Capacidad: aptitud para ser titular de una relación jurídica o para ejercer por si mismo sus derechos.

ADQUISICIÓN UNILATERAL (APREHENSIÓN Y OCUPACIÓN)

el art. 2392: Son incapaces de adquirir la posesión por sí mismos los que no tienen uso completo de su razón pueden adquirirla por medio de sus representantes (padres, tutores o curadores).

Y el art. 921: Los actos serán reputados hechos sin discernimiento, si fueren actos lícitos practicados por menores impúberes, o actos ilícitos por menores de diez años; como también los actos de los dementes que no fuesen practicados en intervalos lúcidos, y los practicados por los que, por cualquier accidente, están sin uso de razón.

ADQUISICIÓN BILATERAL (TRADICIÓN)

En este caso se aplican los arts. 53 a 57:

- Les son permitidos todos los actos y todos los derechos que no les fuesen expresamente prohibidos (art. 53);
- Tienen incapacidad absoluta: las personas por nacer, los menores impúberes, los dementes, los sordo-mudos que no saben darse a entender por escrito (art. 54);
- Los incapaces pueden, sin embargo, adquirir derechos o contraer obligaciones por medio de los representantes necesarios que les da la ley (art. 56);

Son representantes de los incapaces (art. 57):

- 1) de las personas por nacer, sus padres, y a falta o incapacidad de éstos, los curadores que se les nombre;
- 2) de los menores no emancipados, sus padres o tutores;
- 3) de los dementes o sordomudos, los curadores que se les nombre

Y el 1040: se necesita capacidad para realizar actos jurídicos. Y como la tradición es un acto jurídico, se necesita capacidad (y no sólo discernimiento).

ADQUIRIR TRADICION POR MEDIO DE REPRESENTANTE

a través de representación voluntaria o legal, a través de poder especial (mandato) o general.

CONSERVACION DE LA POSESION

Para conservar la posesión se necesita el animus, la voluntad de conservar la posesión, el corpus es necesario, solo puede faltar pero en forma transitoria, o puede conservarse cuando exista representante legal o convencional, el art. 2447 nos indica que la posesión se conserva aunque el poseedor llegare a ser incapaz, hasta que surja una voluntad contraria.

PERDIDA DE LA POSESION

1) por causas relativas a la voluntad del poseedor: cuando se hace la tradición de la posesión o cuando voluntariamente abandona la cosa sin intención de poseerla en el futuro.

2) Por causas relativas al objeto de la posesión: porque se extingue (ej.: se incendia); o porque es puesto fuera del comercio (ej: los inmuebles expropiados por el Estado, art. 2459); o cuando hay imposibilidad física de ejercer el derecho de poseer sobre dicho objeto.

3) Por causas relativas a la intervención de terceros:

- Que actúan con violencia para desposeer al poseedor y con la intención de poseer en su lugar. El despojado tiene un año para recuperar la cosa a través de una acción posesoria
- Que actúan en forma clandestina: el usurpador posee la cosa y goza de ella por un año. El usurpado pierde la posesión al hacerse el despojo y tiene un año para recuperar la cosa a través de una acción posesoria. Pasado un año, estas acciones le corresponderán al usurpador.
- Que actúan con abuso de confianza: son los casos en donde el tercero intervierte el título.

EFFECTOS DE LA POSESION

Para savigny hay 2 efectos propios de la posesión: la posibilidad de usucapir y las acciones posesorias.

Existen otras consecuencias:

- la presunción de propiedad a favor del poseedor de buena fe de cosas muebles, así como los frutos que perciba de esa cosa.
- los derechos y obligaciones inherentes a la posesión, tal como el derecho a ser indemnizado por las mejoras necesarias y útiles que haya realizado y el derecho a retener la cosa hasta que se haga efectiva la indemnización.

OBLIGACIONES Y DERECHOS INHERENTES A LA POSESION

OBLIGACIONES:

- obligaciones reales: son las que corresponden a los límites al dominio.
- cargos o gravámenes reales: lado pasivo de los derechos reales sobre la cosa ajena, si poseo una cosa con gravámenes debo tolerarlos.

Obligación sobre muebles: el poseedor debe exhibir la cosa ante el juez, cuando fuera pedida por alguien fundado en un derecho.

Obligaciones sobre inmuebles: el poseedor del inmueble tendrá las restricciones y límites propios del dominio. También tendrá las obligaciones por servidumbres pasivas, hipotecas, etc. Que tenga el inmueble. Tendrá la obligación de restituir la cosa cuando se acabe o extinga el derecho correspondiente.

DERECHOS: el poseedor del fundo dominante tiene derecho a ejercer su servidumbre sobre el fundo sirviente, la servidumbre activa es el único derecho real inherente a la posesión.

RESTITUCION A CAUSA DE REIVINDICACION

Cuenta con distintos derechos y obligaciones:

- **INDEMNIZACION:** la indemnización se refiere solo a inmuebles, porque en los muebles la acción reivindicatoria no es oponible cuando un tercero compra la cosa a título oneroso y de buena fe aunque sea a través de un acto nulo o anulable.

Si es poseedor de buena fe, tendrá derecho a indemnización, si además de ser de buena fe y a título oneroso el hizo posible o más fácil, que el propietario recuperara la cosa, la suma de la recompensa la fija el juez.

- **FRUTOS:** si el poseedor es de buena fe, tiene derecho a los frutos percibidos, si es de mala fe va a deber al propietario los frutos percibidos, los frutos que por su culpa dejó de percibir y además indemnizarlo por los frutos civiles que hubiera percibido.

- **PRODUCTOS:** sea de buena o mala fe debe restituirlos al dueño.

- **GASTOS Y MEJORAS:** si el poseedor es de buena fe tiene derecho al reembolso por gastos útiles y necesarios, las mejoras voluntarias o gastos de simple conservación no dan lugar al reembolso, pero puede quedárselas si al sacarlas no daña el inmueble. También tiene derecho a retener la cosa hasta que le paguen el reembolso por los gastos correspondientes. Si es de mala fe solo tiene derecho al reintegro por gastos necesarios.

- **RIESGOS:** si el poseedor es de buena fe, aunque sea por su culpa no va a responder por los riesgos, pero una vez notificado por la demanda de reivindicación va a responder por deterioros, si es de mala fe viciosa responde por todos los deterioros, si es de mala fe no viciosa solo se exime si se comprueba que la cosa en manos del dueño también se hubiera dañado.

- **SI HUBO DISPOSICION DE MUEBLES ACCESORIOS:** si es poseedor de buena fe, debe restituir el precio que obtuvo por los muebles que dispuso, si es de mala fe, debe abonar el valor total de la cosa. (aunque haya obtenido un precio menor).

- **COMPENSACION:** si es poseedor de buena fe los gastos necesarios o útiles son compensados con lo que se obtuvo por destrucciones parciales o con pago de deudas del inmueble. (ej. Impuestos) y los gastos de conservación son compensados con los frutos percibidos. Si es de mala fe las mejoras útiles son compensadas con los frutos percibidos.

LA TENENCIA

ART.2352 "el que tiene efectivamente una cosa pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa".

ART.2461 "cuando alguno por sí o por otro se hallase en la posibilidad de ejercer actos de dominio sobre alguna cosa, pero solo con la intención de poseer en nombre de otro, será simple tenedor de la cosa.

1-Los que poseyeren en nombre de otro, aunque con derecho personal a tener la cosa. Se llama tenencia relativa interesada.

2-los que poseyeren en nombre de otro, sin derecho a tener la cosa. Se llama tenencia relativa desinteresada.

3-el que transmitió la propiedad de la cosa y se constituyó poseedor a nombre del adquirente.

4-el que continuó en poseer la cosa después de haber cesado el derecho de poseerla. (usufructuario, acabado el usufructo)

5-el que continúa en poseer la cosa después de la sentencia que anulase su título, o que le negase el derecho de poseerla.

6-el que continuó en poseer la cosa después de reconocer que la posesión o el derecho de poseerla pertenece a otro.

En la tenencia está presente el corpus (poder físico sobre la cosa) y falta el animus domini ya que el tenedor reconoce a otra persona como dueño de la cosa.

CLASIFICACION DE LA TENENCIA

TENENCIA ABSOLUTA: la tenencia no tiene vínculo con la posesión, ya que son cosas que no pueden poseerse por estar fuera del comercio (ej. Las cosas que son de dominio público) sobre dichos bienes puede existir el uso especial adquirido a través de permisos o concesiones.

TENENCIA RELATIVA: la posesión es ejercida por otra persona, esa tenencia puede ser interesada o desinteresada.

ADQUISICION DE LA TENENCIA

Según el art.2460 se adquiere por la simple tradición (es decir por la entrega de la cosa sin ninguna formalidad) y además por el caso del constituto posesorio, en donde no se necesita tradición para que el poseedor se transforme en tenedor.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL TENEDOR

OBLIGACIONES DEL TENEDOR:

- conservar la cosa, ya que va a responder si fue responsable por algo que le haya pasado a la misma con respecto a su cuidado.
- si un 3ro lo demanda por evicción, el tenedor debe nombrar al poseedor por quien posee, para así eximirse de responsabilidad.
- devolver la cosa ya sea al poseedor o a su representante.
- nunca podrá usucapir un tenedor, ya que reconoce a otro como dueño, tampoco tendrá derecho a las acciones posesorias porque estas tienen efecto reipersecutorio de la cosa y para ello hay que ser poseedor. (anual y no vicioso).

DERECHOS DEL TENEDOR:

- derecho a que le devuelvan los gastos y mejoras necesarias que hizo en la cosa para impedir su pérdida o deterioro.
- derecho de retención, hasta que le paguen los gastos y mejoras necesarias.
- los tenedores interesados cuentan con acciones policiales de manutención y despojo, y sean interesados o no, cuentan con la defensa extrajudicial y con los interdictos procesales.

PROTECCION DE LA POSESION Y DE LA TENENCIA (ACCIONES POSESORIAS)

Esta defensa puede realizarse tanto para muebles como para inmuebles, en forma extrajudicial, ya sea civil o penal o en forma judicial, por medio de acciones posesorias stricto sensu (como la acción de mantener y la acción de recuperar) y las acciones policiales.

FORMA EXTRAJUDICIAL

1-PENAL: es la legítima defensa de los derechos del art.34 inc. 6 del código penal y los requisitos para que proceda son:

- que haya agresión ilegítima.
- que se use un medio racional para repeler esa agresión.
- y que la víctima no haya provocado al agresor ilegítimamente.

2-CIVIL: los requisitos para que proceda son:

- que haya una agresión violenta empleando la fuerza (no clandestinamente).
- sin intervalo de tiempo (reacción inmediata entre el ataque y la defensa).
- debe usarse solo cuando recurrir al poder público fuera inútil porque llegaría tarde la solución al ataque.
- que el atacado utilice una defensa racional para repeler la agresión.

FORMA JUDICIAL

Son las defensas judiciales que realiza el poseedor o tenedor de un mueble o inmueble a través de acciones posesorias o interdictos.

1-ACCIONES POSESORIAS EN SENTIDO ESTRICTO: se llaman así porque se le da estrictamente a los poseedores anuales no viciosos, son de 2 clases:

A-De mantener: para proteger la posesión ante un caso de turbación.

B-De recuperar: para recuperar la posesión ante un caso de despojo.

DE MANTENER:

Esta acción posesoria es usada para mantener la posesión contra la turbación a su derecho a poseer.

La turbación es ejercer contra la voluntad del poseedor del bien actos de posesión en donde no se llega a excluir totalmente al poseedor, no se lo despoja pero como se ve amenazada, hay que mantener el ejercicio de la posesión.

Requisitos:

- que el turbador haga actos posesorios con la intención de poseer.
- que el poseedor no haya prestado consentimiento.
- que no se lo excluya al poseedor en forma total.

DE RECUPERAR

Es usada para recuperar la posesión contra el despojo. El despojo es sacarle absolutamente la posesión al poseedor con violencia, clandestinidad o abuso de confianza. Los requisitos son los mismos que los de manutención, salvo en lo relativo a la exclusión, que debe ser absoluta.

TITULAR DE ESTAS ACCIONES

- **POSEEDOR ANUAL:** significa que debe haber poseído por lo menos desde hace 1 año en forma continuada e ininterrumpida, esto es así porque dentro del año el anterior poseedor puede ejercer acciones posesorias y luego del año recién pasan al poseedor actual.
- **POSEEDOR NO VICIOSO:** significa que esa posesión no haya sido adquirida con violencia o que luego de adquirida no haya sido turbada con violencia, la posesión debe ser pública, lo cual se logra con actos posesorios pasibles de conocimiento por 3ros. Estos requisitos no son absolutos.

2-ACCIONES POSESORIAS POLICIALES: estas acciones se inician ante los tribunales y son rápidas, se llaman policiales porque su fin es mantener el orden, cesar la violencia o justicia por mano propia. Existen 2 clases de acciones policiales:
 Despojo: para recuperar la posesión o tenencia.
 De manutención: para mantener la posesión o tenencia en caso de turbación.

A-DE DESPOJO: la acción policial de despojo puede ser usada por todo poseedor (aunque sea vicioso o no anual) o tenedor interesado. No puede usarla un tenedor en interés ajeno o por relación de dependencia, hospedaje u hospitalidad, porque es un tenedor desinteresado.
 Se aplica contra el deudor de la desposesión, cómplices y sus sucesores universales y particulares sin son de mala fe.
B-DE MANUTENCION: en la acción policial de manutención, la legitimación activa y pasiva es igual que en la acción policial de despojo.

ACCION DE OBRA NUEVA

1-obra nueva o destrucción de obra en terreno de poseedor (ej. Turbador empieza a construir en terreno del poseedor o destruye obra vieja que pertenece al poseedor). En este caso la acción sería de despojo.
 2-obra nueva en terreno que no es del poseedor, pero que por causa de aquella se ve menoscabada su posesión. La acción sería de manutención.
 El objetivo de esta acción es suspender la obra durante la duración del juicio, ya que al terminar el mismo se manda a deshacer lo hecho hasta el momento.
 La obra debe estar recién empezada porque no sería de buena fe esperar que la terminar para mandar a deshacerla.

ACCION DE DAÑO TEMIDO

El art,2499 dice el que teme sufrir un daño a sus bienes (a causa de un edificio u otra cosa) puede denunciarlo ante el juez para que este adopte medidas cautelares.
 El art,1132 no permite ningún tipo de acción frente al daño temido, para alguno autores fue delogado tácitamente, para otros este artículo solo se aplica par inmuebles y el 2499 para muebles.
ACCIONES POSESORIAS: sometidas a los tramites breves de los interdictos, solo logran una reglamentación provisional de la posesión la cual podrá ser confirmada o dejada sin efecto, en el juicio petitorio.
ACCIONES PETITORIAS: que tramitan en juicio ordinario con garantías y defensas que no tienen las posesorias conducen a la reglamentación definitiva, la sentencia es irreversible y hace cosa juzgada
JUICIO POSESORIO: en cuanto a la prueba el demandante es quien debe probar su posesión, el despojo sufrido y el tiempo que duro, y para ello puede valerse de todos los medios de prueba.
SENTENCIA: según la acción que se trate, deberá devolver el inmueble, o cesar con la turbación o destruir la obra nueva o volver atrás con las cosas a su estado anterior.

INTERDICTOS

Son las pretensiones que surgen por la turbación o despojo, de posesión o tenencia, de un bien mueble o inmueble y su fin es lograr que el juez se expida sobre su amparo o restitución. Las acciones exigen anualidad y ausencia de vicios, en cambio los interdictos protegen la posesión actual, aun viciosa.

- 1-De Adquirir: probar que se tiene título o derecho de poseer y que no hay otro que posea ese bien
- 2-Retener: se usa para casos de turbación.
- 3-Recobrar: se usa para casos de despojo
- 4-Obra Nueva

Los 3 últimos caducan al año, pasado un año desde que se producen los hechos que fundan el interdicto, este no podrá promoverse.

Art.2469 protege la posesión y a la tenencia, además de hacer referencia expresamente al derecho de intentar acciones posesorias (y no solo acciones ante turbaciones) el 2490 que ahora incluye al tenedor también. Ya no se exige la anualidad o falta de vicios para ejercer acciones posesorias.

DOMINIO

Es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y la acción de una persona.

Propiedad: la propiedad es un concepto más genérico, que abarca a todos los derechos susceptibles de apreciación pecuniaria. Es una relación de género- especie.

CLASIFICACION DEL DOMINIO

1-PERFECTO E IMPERFECTO: se llama perfecto cuando es perpetuo y la cosa no esta gravada con ningún derecho real hacia otras personas.

Se llama imperfecto cuando el dominio no es perpetuo, sino que debe acabarse al fin de un cierto tiempo. O al cumplirse determinada condición (dominio revocable) o si la cosa que forma su objeto es un inmueble gravado respecto de terceros con un derecho real.

2-DE PARTICULARES O DEL ESTADO: y estas últimas se subdividen en cosas de dominio público y privado del estado. Las cosas del dominio público son las que pertenecen al estado como órgano político y son de uso común o están afectadas a un fin común. Son inalienables e inajenables, inembargables e imprescriptibles.

Detalladas en el art.2340:

1-mares territoriales

2-mares interiores, bahías, puertos

3-los ríos, sus cauces, y las demás aguas que corren por cauces naturales, aguas subterráneas.

4-playas de mar y riberas internas de los ríos

5-lagos navegables y sus lechos

6-loas islas formadas o que se formen en mar territorial.

7-las calles plazas, caminos canales y puentes.

8-documented oficiales de los poderes del estado.

9-las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico

Aquellas de dominio privado del estado son aquellas en donde este actúa como simple particular, ellas son enajenables, prescriptibles, embargables, etc.

CARACTERES DEL DOMINIO

ABSOLUTO: no hay derecho real que de tantas facultades notese que el 2503 nombra a los derechos reales en orden descendiente y pone al dominio en primer lugar. Se trata de un elemento natural puede faltar y cuando falta estamos en presencia de un dominio desmembrado.

- Facultad de usar la cosa como quiera (ius utendi)
- Facultad de percibir los frutos que produzca la cosa (ius fruendi)
- Facultad de disponer de la cosa materialmente (ius abutendi): puede cambiar su aspecto exterior o destruir la cosa, pero siempre que no dañe a la sociedad (arts. 2513 y 2514: el ejercicio debe ser regular, no absoluto ni abusivo).
- Facultad de poseer: ya que es poseedor legítimo, y si es privado de ella tiene las defensas posesorias y la acción reivindicatoria.
- Facultad de enajenar, sea a título oneroso o gratuito, por actos entre vivos o de última voluntad.
- Facultad de gravar la cosa, constituyendo sobre ella toda clase de derechos reales.
- Facultad de abandonar la cosa: consiste en desprenderse de ella materialmente. Si la cosa es mueble se convierte en res nullus (sin dueño) y si es inmueble, pasa al dominio del Estado.

Todas estas facultades, deben ejercerse en forma regular y conforme al 1071 C.C. (abuso del derecho).

PERPETUO: dura para siempre y no se extingue por no usarlo, cosa que no ocurre con otros derechos reales como el uso y habitación.

La perpetuidad también es un elemento natural puede faltar si falta estaremos en presencia de un dominio revocable.

EXCLUSIVO: 2 personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de la cosa (sino condominio), este elementos es esencial si falta no habrá dominio. Significa que el derecho corresponde al propietario con exclusión de toda persona

EXTENSIÓN DEL DOMINIO: el art.2518 establece que abarca el suelo, el subsuelo y el espacio aéreo. Con respectivas limitaciones.

PRESUNCIONES: 2519, iuris tantum, construcciones, plantaciones y obras de la superficie o interior de un terreno se presumen hechas por el propietario, el 2520 dice que la propiedad de una cosa comprende la de los accesorios, el 2522 los frutos civiles, pertenecen al propietario de la cosa.

MODOS DE ADQUISICION DEL DOMINIO

1-APROPIACION

2-ESPECIFICACION

3-ACCESION

4-TRADICION

5-PERCEPCION DE FRUTOS

6-LAS SUCESION EN LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO

7-PRESCRIPCION

OTROS MODOS DE ADQUISICION

1-EXPROPIACION POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA

2-POR LEY: art.2412 adquisición de propiedad por parte del poseedor de buena fe de cosas muebles no robadas ni perdidas. Como la del adquirente del sub-adquirente de buena fe a título oneroso.

CLASIFICACION DE LOS MODOS DE ADQUISICION

A-ORIGINARIOS: estos se hacen por un hecho natural o por un acto exclusivo del adquirente.

B-DERIVADOS: son los modos en donde interviene el anterior propietario a favor del nuevo.

Prescripción: la mayoría lo toma como originario ya que el adquirente no recibe el derecho de su antecesor, aunque para otros autores seria derivado.

Dentro de los derivados encontramos a titulo universal o singular, entre vivos y mortis causa, a título oneroso o gratuito. Otra clasificación seria muebles e inmuebles.

1-APROPIACION

Una persona capaz de adquirir aprehende una cosa mueble sin dueño o abandonada por él , con el ánimo de apropiársela.

REQUISITOS:

- sobre cosas muebles y carentes de dueño
- la posesión, toma aprehensión de la cosa mueble
- animo de apropiársela
- la capacidad de la persona que la adquiere.

APLICACIÓN DE LA POSESION: a las cosas abandonadas por el dueño, cuya posesión se desprende naturalmente con la mira de no continuar con el dominio de ella. En caso de duda si es abandonada o perdida es perdida

Se aplica a:

- los inmuebles
- a cosas perdidas
- a animales domesticos o domesticados
- a cosas que caen al mar o rio sin voluntad del dueño
- a cosas que se tiran para salvar la embarcación.

CASOS DE APROPIACION:

CAZA: los animales que se obtienen por medio de la caza son salvajes sin dueño, desde un oso a una paloma.

PESCA: es la forma de apropiación de peces por parte del pescador o en caso de que aquellos caigan en sus redes.

TESOROS: objeto mueble abandonado o que no tiene dueño conocido y que está oculto o enterrado en un inmueble sea su creación antigua o reciente.

2-ESPECIFICACION

Cuando alguien por su trabajo hace un objeto nuevo con la materia de otro y con la intención de apropiárselo. Si el especificador es de buena fe y la cosa no puede volver a su forma anterior, se le dará la propiedad a aquel, previa indemnización al dueño de la materia.

3-ACCESION

Se da cuando alguna cosa se incorpora, acrece a otra por adherencia.

ALUVION: acrecentamiento de tierra en forma paulatina e insensiblemente por efecto de las corrientes de agua.

AVULSION: río o arroyo lleva por una fuerza súbita alguna cosa susceptible de adherencia natural y los une.

EDIFICACION, SIEMBRA Y PLANTACION:

1-edificar, sembrar o plantar en terreno propio con materiales ajenos: el dueño del terreno se queda con lo edificado pero deberá indemnizar por los materiales y si es de mala fe además de los materiales, daños y perjuicios.

2-en terreno ajeno con materiales propios: si es de buena fe, el dueño del terreno lo indemniza y se queda con la obra, pero si el edificante actuó con mala fe, tendrá que pagarle al edificador la diferencia de valor que obtuvo el terreno gracias a la mano de obra.

3-mala fe de ambos: si el dueño no se opone a la obra hay consentimiento tácito.

4-en terreno ajeno con materiales ajenos: en este caso el dueño de los materiales será indemnizado por el dueño del terreno

ADJUDICACION: cuando 2 cosas muebles se unen sin fusionarse y forman una sola, el dueño de la cosa principal adquiere la accesoria en este caso habrá que determinar si se pueden separar y cuál es la de mayor valor

MEZCLA Y CONFUSION: mezcla 2 solidos se juntan sin posibilidad de separarse, confusión es lo mismo pero con líquidos.

4-TRADICION

Significa entrega de la cosa, es cuando el dueño de una cosa se la entrega a otro. Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real, por lo tanto la tradición tiene una función constitutiva. Es un modo de adquirir el dominio en forma derivada.

SISTEMAS DE TRANSMISION:

ROMANO: para transmitir el dominio consentimiento de las partes y tradición.

FRANCES: alcanzaba con el simple consentimiento

GERMANICO: para los muebles tradición, para inmuebles inscripción en registro.

Para transmitir el dominio se necesita el modo que es el acto de adquisición del derecho es decir la tradición.

REQUISITOS DE LA TRADICIÓN:

- *Que el transmitente sea el propietario de la cosa*
- *capacidad para enajenar y para recibir*
- *título suficiente: debe reunir todos los requisitos exigidos por la ley tanto de fondo como de forma.*

EFECTOS DE LA TRADICION: con la tradición se adquiere el derecho real, pero recién con el título suficiente va a transmitirse el dominio.

Puede hacerse la tradición antes de la existencia del título.

5-PERCEPCION DE FRUTOS

El dueño de una cosa va a ser dueño también de los frutos que ella produce, aunque se hallan separados.

6-SUCESION MORTIS CUASA

Se lleva a cabo cuando el dueño de los derechos muere y se hace la sucesión sea a título universal o singular.

7-PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Existen 2 clases la prescripción adquisitiva (usucapión) o la liberatoria.

PRESCRIPCION: es un medio de adquirir un derecho (usucapión) o de liberarse de una obligación (prescripción liberatoria).

CLASES DE PRESCRIPCION

A-PRESCRIPCION ADQUISITIVA: USUCAPION

Art.3948 es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante un tiempo fijado por ley.

B-PRESCRIPCION LIBERATORIA: excepción para repeler una acción.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA.

Es un modo de adquisición del dominio, y de otros derechos reales, por el cual la posesión continuada durante un tiempo determinado por ley, y reuniendo los requisitos que ella establece, conducen a la adquisición

NATURALEZA JURIDICA: modo de adquisición de un derecho.

ELEMENTOS:

1-posesion a titulo de propietario, continua e ininterrumpida, publica y pacifica.

2-tiempo: prescripción adquisitiva corta 10 años, larga 20 años.

ACCESION DE POSESIONES: es la unión de 2 posesiones con el fin de reunir la cantidad de años necesarios para ejercer las acciones posesorias.

En sucesión singular el heredero sigue con la posesión, no hay accesión sino que continúan los años.

SUJETOS: legitimación activa, todos los que pueden adquirir, legitimación pasiva, se pueden prescribir contra todos los bienes de privados.

OBJETO: pueden prescribirse todas las cosas cuyo dominio o posesión puede ser objeto de una adquisición art.3952.

CAUSALES DE SUSPENSION DE LA USUCAPION.

1- INCAPACIDAD: si no tuviera representante.

2- MATRIMONIO: la prescripción no corre entre marido y mujer a pesar de divorcio vincular

3- TUTELA Y CURATELA: las prescripciones para tutores y curadores contra las personas que están bajo su tutela no corren.

4- ACEPTACION DE LA HERENCIA CON BENEFICIO DE INVENTARIO

5- DIFICULTADES E IMPOSIBILIDAD DE HECHO

6- MEDIACION OBLIGATORIA.

INTERRUPCION DE LA USUCAPION

NATURAL cuando se priva al poseedor durante un año del goce de la cosa por el antiguo propietario

CIVIL en caso de la demanda el compromiso arbitral y el reconocimiento

PRESCRIPCION ADQUISITIVA BREVE

El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe a los 10 años.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA

Se prescribe la propiedad de cosas inmuebles por la posesión continua de 20 años, con ánimo de tener la cosa para si sin necesidad de justo título y buena fe.

MODOS DE HACER VALER:

- por vía de acción: acción declarativa de usucapión y la reconversión por prescripción.
- por vía de excepción o defensa.

EXTINCION DEL DOMINIO

EXTINCION ABSOLUTA: el dominio sobre una cosa se extingue y nadie la adquiere.

1- por consumo y destrucción total de la cosa

2- porque se puso la cosa fuera del comercio

3- animales salvajes o domesticados que recuperen su libertad o pierden la costumbre de volver con sus dueños.

EXTINCION RELATIVA: se pierde el dominio para uno porque lo adquiere otro

1- por disposición de la ley

2- enajenación en forma voluntaria a través de un título apto para transferir el dominio

3- transmisión judicial

RESTRICCIONES Y LÍMITES AL DOMINIO

RESTRICCIONES IMPUESTAS AL DOMINIO PRIVADO EN INTERES PÚBLICO:

- 1- No hacer ruidos molestos
- 2- Límites con respecto a la altura a la hora de edificar, prohibición de estacionar
- 3- El particular es puesto frente a la administración y se rige por el derecho administrativo,

RESTRICCIONES AL DOMINIO PRIVADO EN INTERES PRIVADO:

- numerus clausus
- donante o testador puede prohibir la enajenación por un lapso de 10 años. Camino de sirga.

RESTRICCIONES QUE SURGEN POR LAS RELACIONES ENTRE VECINOS:

- hacer excavaciones que causen la ruina de edificios o plantaciones del fundo del vecino o que desmorone la tierra.
- descuidar su edificio o construir cerca de pared medianera o divisoria.
- hacer chimenea u hogar o fogón sin construir un contramuro o hacer un horno contra la pared.
- hacer trabajos que transmitan a casas vecinas olores o humos de máquinas.

MOLESTIAS CAUSADAS POR ACTIVIDAD EN INMUEBLES VECINOS: humo calor, holor, ruidos, vibraciones.

- **USO DEL FUNDO DEL VECINO O PARED DIVISORIA**
- **ARBOLES, RAICES Y RAMAS**
- **LUCES Y VISTAS.**

DOMINIO IMPERFECTO

Aquel que debe resolverse al fin de cierto tiempo o cuando ocurra determinada condición (dominio revocable o fiduciario), o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real de disfrute, como usufructo, uso y habitación, servidumbre o con un derecho real de garantía, como hipoteca, prenda o anticresis (es el dominio desmembrado).

DOMINIO REVOCABLE

Se trasmite en virtud de un título revocable a voluntad del que lo ha transmitido o cuando el actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título (mencionada en el, o surgida por ley) este dominio debe resolverse si vence un plazo resolutorio expreso o si se cumple una condición resolutoria (expresa o tácita).

FORMAS DE REVOCACION

- revocación por voluntad del transmitente
- revocación por clausula legal unida a una declaración de voluntad

3-revocacion por cumplimiento del hecho previsto en el contrato

FACULTADES DEL TITULAR DEL DOMINIO REVOCABLE: estando pendiente el plazo p condición tiene facultad de disponer y administrar.

DOMINIO DESMEMBRADO

Cuando el propietario se desprende en forma temporal de alguno de los 3 atributos del dominio (uso, goce y disposición) porque le concede a un tercero un derecho real, quedándose con la nuda propiedad.

DOMINIO FIDUCIARIO

Se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o reglamento. Y esta sometido a durar solamente hata la extinción del fideicomiso para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, testamento o ley.

FIDEICOMISO: cuando una persona (fiduciante) trasmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario) quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien designe el contrato (beneficiario) y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

SUJETOS: fiduciante, fiduciario, beneficiario, fideicomisario.

CARACTERISTICAS:

- bienes del dominio fiduciario constituyen patrimonio separado de los 4 sujetos.
- plazo y condición siempre resolutorios por no mas de 30 años excepto beneficiario incapaz.
- fiduciario es dueño de la cosa frente a 3ros y al fiduciante

.titular del dominio fiduciario puede gozar, usar y disponer de la cosa.

- no puede constituir usufructo.

CAUSALES DE EXTINCION

RELATIVAS: se nombra a un sustituto

ABSOLUTAS: que se cumpla la condición o que venza el plazo. Destrucción total de la cosa o ponerla fuera del comercio, etc.

CONDominio

Es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble, es la comunidad que existe entre co-propietarios de una misma cosa.

CONSTITUCION

- 1-por contrato
- 2-por testamento
- 3-por ley
- 4-por prescripción adquisitiva ejercida por más de una persona.

CARACTERISTICAS:

- 1-varios sujetos
- 2-un solo objeto

3-partes ideales, indivisas o cuotas partes.

Debe inscribirse en el registro de la propiedad para ser oponible a terceros.

CLASIFICACION

CONDominio SIN INDIVISION FORZOSA: el condominio va a estar siempre sujeto a la voluntad de todos los condóminos, si alguno de ellos no esta de acuerdo con aquel pide la división y se acaba el condominio.

CONDominio CON INDIVISION FORZOSA: aunque alguno no esté de acuerdo, igualmente va a seguir existiendo el condominio, siempre que se den los requisitos legales para que haya indivisión forzosa.

CONDominio SIN INDIVISION FORZOSA

FACULTADES SOBRE LA PARTE INDIVISA: son las mismas que las de propietario de una cosa siempre que se respete el derecho que tienen los otros condominios como integrantes del condominio.

FACULTADES SOBRE TODA LA COSA: facultades restringidas (uso y goce permitir a los otros condóminos el ejercicio de esos mismos derechos) se queda con los frutos que ella produce no puede cambiarse el fin de la cosa objeto de condominio.

OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS

-gastos de reparación o conservación de la cosa, en proporción a sus cuotas partes.

-deudas por cargas reales que gravan la cosa

CONCLUSION DEL CONDOMINIO

CAUSAS GENERALES: son las mismas que las del dominio

CAUSAS ESPECIALES O PROPIAS DEL CONDOMINIO:

1-por hacer la partición

2-por abandono que hace un condómino, de su derecho

3-por enajenación que hace un condómino de su parte indivisa, a otro condómino.

4-por prescripción, cuando un condómino adquiere así la parte de otro.

CONDominio CON INDIVISION FORZOSA

La ley admite la indivisión surgida de la voluntad de condóminos o testador o de disposición legal.

CASOS EN DONDE SURGE POR LA VOLUNTAD:

1-cuando 2 sujetos adquieren una cosa en común y pactan que ninguno va a pedir la división al menos durante 5 años (renovable)

2-cuando varios donatarios reciben en donación algo, bajo la cláusula de no dividir por 5 años.

3-caso de bien de familia.

CASOS EN DONDE SURGE DE LA LEY

1-codominio que recae sobre la cosa, cuando es un accesorio indispensable al uso común de 2 o más heredades que pertenezcan a diferentes propietarios

2-cuando la división sea nociva para los condóminos

3-sepulcros

4-bien de familia

5-condominio que recae sobre partes comunes en propiedad horizontal

6-vivienda en donde esta constituido el hogar conyugal

7-muros, cercos, y fosos que sirven de separación entre 2 heredades contiguas

DERECHOS

1-a adquirir la medianera

2-a elevar la pared de medianera

3-a usar o aprovechar el muro medianero

4-abandonar los derechos sobre la medianera

OBLIGACIONES:

1-el vecino que no construyo la pared debe pagar la mitad del valor de su construcción

2-gastos de reparación o construcción de la pared medianera.

PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal es el derecho real que consiste en el dominio de una parte propia (con facultades exclusivas) y un condominio forzoso sobre las partes comunes (con características especiales) estas partes comunes son accesorias a las partes propias y su finalidad es facilitarles su ejercicio funcional.

OBJETO: es el edificio (inmueble edificado) el cual consta de partes propias de cada propietario y partes comunes a todos ellos.

-PARTE PROPIA: es la unidad que pertenece en forma exclusiva a cada propietario, debe reunir 2 requisitos independencia funcional y salida a la vía pública.

-PARTES COMUNES: son el terreno y las cosas o partes de uso común del edificio o indispensables para su seguridad.

NATURALEZA JURIDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: es un derecho real autónomo, tiene características propias.

DERECHOS, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1-SOBRE PARTES PROPIAS:

-cada propietario es dueño exclusivo de su parte propia y puede hacer con ella lo que quiera.

LIMITACIONES:

-no hacer modificaciones o innovaciones que puedan afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes

-no cambiar la forma externa del frente

-no destinar esta parte propia a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o para un destino distinto al pactado en el reglamento.

-no hacer ruidos que molesten a los vecinos ni actividades que pongan en peligro la seguridad del edificio ni depositar mercadería peligrosa.

RESTRICCIONES: para propietarios del último piso y de la planta baja.

OBLIGACIONES:

-conservar y reparar su unidad a su costa

-pagar tasas, impuestos y contribuciones de mejoras.

2-SOBRE PARTES COMUNES:

-los propietarios son condóminos de las partes comunes en relación al valor de su parte exclusiva o propia.

-las partes comunes no se pueden vender, transferir o gravar.

COMO SE USAN LAS PARTES COMUNES:

-todos los propietarios pueden usarlas por igual, no importa el valor del departamento.

-siempre hay que tener en cuenta lo que disponga el reglamento de copropiedad y administración.

CARGAS COMUNES A TODOS LOS COPROPIETARIOS

1-EXPENSAS DE ADMINISTRACION: gastos que surgen por la administración normal del edificio (sueldos, gastos de limpieza)

2-EXPENSAS DE REPARACION Y CONSERVACION: los realiza el consorcio a través de su administrador.

3-CARGAS POR INNOVACION Y MEJORAS

4-OTROS GASTOS: como seguros, gastos por daños causados con cosas comunes, gastos de reconstrucción.

QUIEN COBRA LAS EXPENSAS

-si los gastos los hizo el consorcio es el titular del crédito y debe cobrar el administrador.

-si los gastos los hizo el co-propietario es el titular del crédito y quien tiene derecho al reembolso.

GARANTIA:

1-via ejecutiva

2-patrimonio o unidad funcional

3-prohibición de abandono

4-derecho de retención

EL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS

Es el grupo formado por los propietarios de las unidades funcionales. Se considera que es una persona jurídica distinta de cada uno de sus miembros y que tiene patrimonio propio: las expensas comunes.

CONSTITUCION DEFINITIVA DEL CONSORCIO: cuando se inscribe el reglamento de co-propiedad y administración se otorga por escritura pública y se inscribe en el registro de propiedad inmueble. A partir de ahí se darán los títulos de propiedad a cada adquirente.

LIBROS DEL CONSORCIO: los libros de actas y administración deben ser anotados en el registro de la propiedad inmueble.

EL REGLAMENTO es un contrato

El reglamento es la ley interna del edificio, rige la vida del consorcio y todos los copropietarios deben respetarlo. Es la columna vertebral de la propiedad horizontal. El reglamento debe otorgarse por escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad inmueble.

TEMAS QUE DEBE CONTENER EL REGLAMENTO:

- determinar cuáles son las partes exclusivas y cuales las comunes
- .especificar el porcentaje que le toca a cada propietario de las partes comunes.
- determinar cómo será el uso de las cosas y servicios comunes
- determinar el destino que se le dará a las unidades
- especificar todo lo relacionado con la reunión de consorcio
- detallar todo lo relacionado con el administrador
- si algún propietario no va a vivir en el inmueble
- determinar quién va a certificar las actas de cada asamblea, las deudas de expensas.

REDACCION DEL REGLAMENTO: lo puede realizar el propietario vendedor o todos los co-propietarios en forma unánime.

REFORMA DEL REGLAMENTO: 2/3 o unánime dependiendo de la forma adoptada

EL ADMINISTRADOR

El administrador es el representante del consorcio. Puede ser designado administrador cualquier persona capaz, sea un co-propietario o un tercero, sea una persona física o una persona jurídica.

NOMBRAMIENTO DE NUEVO ADMINISTRADOR: reglamento las 2/3 partes. El consorcio nunca puede estar sin administrador.

FUNCIONES: las mismas que el mandatario. Administrar, representar ejercer derechos y obligaciones.

LA ASAMBLEA

Es el órgano más importante del consorcio y está compuesto por todos los co-propietarios, ella aprueba y modifica el reglamento.

REALIZACION DE LA ASAMBLEA: debe notificarse a todos los co-propietarios. Esta notificación debe incluir nombre del día donde figura los temas a tratar.

CLASES DE ASAMBLEAS: ordinarias y extraordinarias.

QUORUM PARA SESIONAR: dependiendo del tema que se trate la mayoría de los presentes, las 2/3 partes, o por unanimidad.

CONTROL JUDICIAL DE LA ASAMBLEA: recurso de nulidad y recurso de arbitrariedad.

CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- ruina o destrucción total o parcial del edificio
- confusión
- venta o abandono de la unidad
- otras causas

PRE-HORIZONTALIDAD

Estado de un inmueble en el que se va o se está construyendo un edificio con la intención de someterlo al régimen de P.H para luego vender las unidades. Permite que se regulen las ventas de departamentos que todavía no están construidos, da seguridad a los compradores de departamentos a firmar un contrato.

VENTAJAS: para el comprador es comprar a menor precio y para dueño de terreno conseguir el capital para edificar.

ESTADO DE PRE-HORIZONTALIDAD: nace con la inscripción en su respectivo registro

- PUBLICIDAD
- DEBEN REGISTRARSE LOS CONTRATOS CON LOS ADQUIRENTES
- BOLETO DE COMPRA VENTA.