

**GUÍA DE ESTUDIO**  
**DEL**  
**CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.**

# REALES

*Incluye modificaciones sobre Derechos Reales de Garantía  
en el Código Civil y Comercial de la Nación*

- *Gráficos de cada capítulo*
- *Preguntas de autoevaluación*
- *Legislación actualizada*
- *Jurisprudencia actualizada*

**Nueva Edición**  
**Actualizada**



**Editorial Estudio**

## CAPÍTULO I

### LOS DERECHOS REALES

#### PARTE GENERAL

#### **METODOLOGÍA DE LOS DERECHOS REALES.-**

En el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los derechos reales se encuentran legislados en el Libro IV, el que está dividido en 13 Títulos.

- El Título I se refiere a las **disposiciones generales**: son aquellas que, salvo casos especialmente establecidos, se aplicarán a todos los derechos reales.
- El Título II desarrolla la **posesión y tenencia**: trata estas 2 relaciones de poder, relaciones reales, de hecho, entre una persona y una cosa.

A partir del Título III son legislados los derechos reales “en particular”:

- El Título III al **dominio**.
- El Título IV se ocupa del **condominio**.
- El Título V trata a la **propiedad horizontal**.
- El Título VI a los **conjuntos inmobiliarios** (clubes de campos, barrios cerrados, parques industriales, empresariales o náuticos, etc.). Este título incluye tiempo compartido y cementerios privados.
  - El Título VII se refiere al derecho real de **superficie**.
  - El Título VIII trata al **usufructo**.
  - Los Títulos IX, X y XI se refieren a los derechos reales de **uso, habitación y servidumbre** respectivamente.
  - El Título XII hace mención a los derechos reales de garantía: **hipoteca, anticresis y prenda**.
  - Y, por último, el Título XIII trata a las **acciones posesorias** y a las **acciones reales**.

#### **DEFINICIÓN DE DERECHOS REALES.-**

Los derechos reales son las relaciones jurídicas directas e inmediatas entre una persona y una cosa. El término proviene del Derecho Romano *ius in re* que significa “derecho sobre la cosa”.

#### **Concepto del art. 1882.-**

El art. 1882 del nuevo Código Civil y Comercial nos da el concepto de “**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.**

Vamos a analizar esta nueva definición:

- **Poder jurídico:** es una relación de poder, un derecho subjetivo.
- **De estructura legal:** porque el poder jurídico esta regulado por leyes de orden público y se aplica el principio de “*numerus clausus*”, que consiste en que el número de derechos reales ya esta determinado de manera que no pueden crearse nuevos.
- **Se ejerce sobre su objeto en forma directa y autónoma:** la relación es inmediata, directa entre el titular y la cosa. El sujeto activo puede sacar de la cosa un beneficio mayor o menor, sin que medie persona obligada a suministrárselo. A diferencia de los Derechos Personales, no hay un sujeto que se interponga entre el sujeto activo y la cosa.
- **Le da a su titular las facultades de persecución, preferencia y otras que nombre el Código:** el art. 1886 del CCCN establece que el derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente.

En el Código de Vélez veíamos que **Demolombe**, en la nota al Título IV del Libro III, daba una definición: “*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)*”.

## **ELEMENTOS DEL DERECHO REAL.-**

Los Derechos Reales presentan los siguientes elementos:

- **Sujeto:** es la persona titular del derecho real.
- **Objeto:** es la cosa material. El art. 1883 CCCN establece que el derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa.

Es decir que las facultades de usar, gozar y disponer que el derecho real le reconoce al sujeto deben aplicarse sobre un objeto material, corpóreo e individualizado (ej.: en el dominio es sobre toda la cosa, en el condominio es sobre toda la cosa pero por una parte indivisa, en el usufructo sobre una parte alícuota, etc.).

El objeto también puede ser un bien taxativamente (expresamente) indicado por la ley.

Para definir a las “**cosas**”, debemos distinguir:

- Patrimonio: es el conjunto de bienes de una persona, es decir que tienen valor económico. Es un atributo de la persona.

(CONTINÚA)

## DERECHOS REALES - PARTE GENERAL

METODOLOGÍA  
LIBRO IV

DERECHOS  
REALES

- Título I: disposiciones generales
- Título II: posesión y tenencia
- Título III: dominio
- Título IV: condominio
- Título V: propiedad horizontal
- Título VI: conjuntos inmobiliarios
- Título VII: derecho real de superficie
- Título VIII: usufructo
- Título IX: uso
- Título X: habitación
- Título XI: servidumbre
- Título XII: derechos reales de garantía (hipoteca, prenda, anticresis)
- Título XIII: acciones posesorias y reales

## DEFINICIÓN

- 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 demás previstas en el Código (conf. art. 1882, CCCN).
- Son las relaciones jurídicas directas e inmediatas entre una persona y una cosa. El término proviene del Derecho romano *ius in re* que significa derecho sobre la cosa.

## CLASIFICACIÓN

- 1) Sobre cosa propia o ajena.
- 2) Sobre cosas registrables o no registrables.
- 3) Principales o accesorios.
- 4) Se ejercen o no por la posesión.

## ELEMENTOS

- **Sujeto:** es la persona titular del derecho real. / • **Objeto:** es la cosa material.

- **Concepto de cosa:** son los bienes materiales.

- **Concepto de bien:** son los objetos materiales e inmateriales susceptibles de valor o utilidad. Se incluyen los derechos. El conjunto de bienes de una persona constituye su **patrimonio**. Entonces, el bien es el género y la cosa, la especie.

## Clasificación de cosas

- 1) Cosas muebles e inmuebles
- 2) Cosas divisibles e indivisibles
- 3) Cosas principales y accesorias
- 4) Cosas consumibles y no consumibles
- 5) Cosas fungibles y no fungibles
- 6) Cosas en el comercio o fuera de él

## Clasificación de bienes

- 1) Bienes fuera del comercio y bienes dentro del comercio
- 2) Bienes del dominio público y bienes del dominio privado del Estado.
- 3) Bienes municipales.
- 4) Bienes de los particulares.

CREACIÓN DE LOS  
DERECHOS REALES

Principio  
del  
*numerus  
clausus*

Implica que los derechos reales son limitados, no pueden existir otros que los enumerados y sólo pueden ser creados por la ley, ya sea por el Código Civil y Comercial o por otra ley. Es la tipicidad de los derechos reales.

## Características

- 1) "Derecho de persecución" y "derecho de preferencia".
- 2) "Numerus clausus"
- 3) Principio de Convalidación
- 4) Se ejercen por posesión o actos posesorios
- 5) Transmisibilidad
- 6) Normas "sustancialmente" de orden público
- 7) Derecho absoluto
- 8) Relación inmediata
- 9) Publicidad
- 10) Acción real

## Enumeración de Derechos Reales

- a) Dominio
- b) Condominio
- c) Propiedad horizontal
- d) Conjuntos inmobiliarios
- e) Tiempo compartido
- f) Cementerio privado
- g) Superficie
- h) Usufructo
- i) Uso
- j) Habitación
- k) Servidumbre
- l) Hipoteca
- m) Anticresis
- n) Prenda

## TEST de AUTOEVALUACIÓN

NOTA.- Todas las preguntas aquí formuladas encuentran respuesta en el texto de esta guía.

### CAPÍTULO I. LOS DERECHOS REALES. PARTE GENERAL

- 1) Defina los derechos reales según el art. 1882 del CCCN.
  - 2) De las características de los derecho reales.
  - 3) ¿Qué significa *numerus clausus*?
  - 4) ¿Cómo se clasifican los bienes?
  - 5) Exprese el concepto de “cosa”.
  - 6) ¿Qué son los “frutos”? ¿Y los “productos”?
  - 7) Exprese al menos 10 diferencias entre derechos reales y personales.
  - 8) Realice un cuadro con las clasificaciones de los derechos reales
  - 9) ¿Los derechos reales son solamente los enumerados en el CCCN?
- .....

### CAPÍTULO II. ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

- 1) ¿Qué clases de adquisición conoce?
  - 2) ¿En qué consiste el “principio de la inoponibilidad”?
  - 3) ¿En qué consiste la “prescripción adquisitiva”? ¿Cuáles son los requisitos de la posesión para lograr la prescripción?
  - 4) ¿Cuáles son los elementos de la “prescripción adquisitiva”?
  - 5) ¿Qué clases de “prescripción adquisitiva” conoce?
  - 6) ¿Cuáles son las causas por las que se extinguen los Derechos Reales?
- .....

### CAPÍTULO III. POSESIÓN Y TENENCIA

- 1) Dé los conceptos de posesión y tenencia nombrados en el CCCN.
- 2) ¿Que es un servidor de la posesión?
- 3) Enumere los requisitos del objeto de la posesión y la tenencia.
- 4) ¿Pueden 2 personas tener a la vez la misma posesión sobre una misma cosa?, ¿qué es la coposesión?
- 5) Realice un cuadro-resumen sobre las clases de posesión que aprendió.
- 6) ¿Cómo puede adquirirse la relación de poder? desarrolle tradición.
- 7) Explique “*traditio brevi manu*” y “*constituto posesorio*”.
- 8) ¿Cómo pueden perderse la posesión y tenencia?
- 9) ¿Qué es la relación de poder vacua?
- 10) ¿Cuáles son los frutos prohibidos?

(CONTINÚA)

## GUÍAS DE ESTUDIO

- \* de CIVIL (Pte.Gral)
- \* de OBLIGACIONES
- \* de CONTRATOS
- \* de REALES
- \* de FAMILIA
- \* de SUCESIONES
- \* de PROCESAL CIVIL
- \* de SOCIEDADES
- \* de COMERCIAL
- \* de LABORAL
- \* de CONSTITUCIONAL
- \* de ADMINISTRATIVO
- \* de INTERN. PÚBLICO
- \* de TÍTULOS DE CRÉDITO, MERCADO FINANCIERO Y DE CAPITALES
- \* de RECURSOS NATURALES
- \* de PENAL. Pte. Gral. (Finalista)
- \* de PENAL. Pte. Gral. (Causalista)
- \* de PENAL. Pte. ESPECIAL
- \* de PROCESAL PENAL
- \* de MARÍTIMO
- \* de CONCURSOS Y QUIEBRAS
- \* de AERONÁUTICO
- \* de INTERN. PRIVADO
- \* de INTEGRACIÓN
- \* de FINANZAS PÚBLICAS  
Y DERECHO FINANCIERO
- \* de DERECHO TRIBUTARIO

## TEXTOS COMENTADOS

- Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado
- Ley de Procedimiento Administrativo Comentada
- Código Procesal Penal de la Nación Comentado
- Leyes de Defensa del Consumidor Comentadas
- Ley de Concursos y Quiebras Comentada
- Ley de Contrato de Trabajo Comentada
- Código Civil y Comercial Explicado
- Constitución Nacional Comentada
- Ley de Sociedades Comentada
- Ley de Procedimiento Laboral Comentada
- de próxima aparición-

## MANUALES

- Civil. Parte General (Vítolo, Daniel R.)
- Contratos. Parte General y Especial (Vítolo, Daniel R.)
- Familia (Otero, Mariano C.)
- Sociedades (Vítolo, Daniel R.)
- Comercial (Vítolo, Daniel R.)
- Concursos y Quiebras (Vítolo, Daniel R.)
- Reales (Causse, Federico J. - Pettis, Christian R.)
- de próxima aparición-

 [facebook.com/editorialestudio](https://facebook.com/editorialestudio)

 [linkedin.com/company/editorial-estudio](https://linkedin.com/company/editorial-estudio)

 [twitter.com/EditEstudio](https://twitter.com/EditEstudio)

 Editorial Estudio

 EditorialEstudio

**Informes, distribución y venta**  
**TE-FAX: (011) 4862-2014 y 4865-0537**

***[www.editorialestudio.com.ar](http://www.editorialestudio.com.ar)***