

CAPÍTULO II

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

ADQUISICIÓN Y TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALES.-

Clases de adquisición.-

La adquisición de los derechos reales puede ser “originaria” o “derivada”:

- **Originaria:** cuando el titular del derecho real lo adquiere en forma libre y absoluta. No hay traslado del derecho de un sujeto a otro.
- **Derivada:** hay traslado del derecho de un sujeto a otro. Para adquirir el derecho real por actos entre vivos se necesita modo y título suficientes (para los derechos reales que se ejercen por la posesión); o título suficiente e inscripción registral (para los derechos reales que no se ejercen por la posesión como la hipoteca).

“Teoría de Título y Modo”.-

El art. 1892 del nuevo Código Civil y Comercial establece la “*Teoría de Título y Modo*”. Esta teoría se aplica para transmitir los derechos reales que se ejercen por la posesión (regla del *nemo plus iuris* del art. 399). Este sistema se llama “*de la doble causa*” ya que para que haya derecho real debe haber causa fuente de la adquisición (título) y causa eficiente (modo tradición):

- **Título suficiente:** es el acto jurídico que tiene los requisitos establecidos por la ley, y su finalidad es transmitir o constituir el derecho real (ej.: los contratos para adquirir, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles deben hacerse por escritura pública).

- **Modo suficiente:** es la forma de exteriorizar la transmisión o constitución del derecho real. Ejemplos:

- en los derechos reales que se ejercen por la posesión, el modo suficiente es la *tradición posesoria*.
- en la servidumbre positiva, el modo suficiente es *el primer uso*.
- en los derechos reales sobre cosas registrables (en los casos legalmente previstos) y sobre cosas no registrables (cuando el tipo del derecho así lo requiera), el modo suficiente es la *inscripción registral*.

Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.

Excepciones: No es necesaria la tradición...

1) ...cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre (*traditio brevi manu*); o

2) ...cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro; o

(CONTINÚA)

- *bienes a recuperar*: todos los que el demandado incorporó a su patrimonio luego que se cometió el presunto delito y cuyo origen no puede justificar. Los bienes recuperados quedan bajo la custodia de la AABE;
- *se invierte la carga probatoria*: el demandado sospechado de realizar un delito debe probar que los bienes afectados fueron adquiridos en forma legal (en general el demandado es inocente hasta que se demuestre lo contrario siendo la parte que impulsa la acción la que debe probar el ilícito);
- *prescripción*: la acción de extinción de dominio prescribe a los 20 años; el plazo comienza a computarse desde la fecha de ingreso al patrimonio del bien objeto de la acción; permite la aplicación retroactiva de la norma, algo prohibido por los principios generales del derecho;
- *oponibilidad*: ningún acto jurídico realizado sobre los bienes objeto de la demanda es oponible a la acción de extinción de dominio salvo los realizados a favor de terceros de buena fe y a título oneroso.

Cada derecho real puede tener regulados, por ley, casos propios de extinción.

Sumarios de Jurisprudencia

ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES

Tradicón de la cosa. Publicidad. Inscripción registral .-

“(...) la adquisición del derecho real nunca se perfeccionó por ausencia de tradición de la cosa, tal como se constató en la causa; extremo que, sin embargo, no influyó en la consumación de la maniobra que, como se sostuvo con anterioridad, se concretó con la decisión judicial de ordenar la subasta pública del inmueble.”

“(...) en ningún momento cesó su posesión sobre el inmueble. Nótese que la adquisición de derechos reales se encuentra regulada por el art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación, que establece que se requiere “la concurrencia de título y modo suficientes”. Así, el primero será el “acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real”, mientras que el segundo consiste en la “tradición posesoria” que es el “modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión”. De forma tal que la tradición es el “modo derivado que, junto al título, constituyen el derecho en el adquirente”

“(...) inscripción registral que ahora las defensas invocan como impedimento para un despojo ... no tiene otros efectos que aquellos a los que alude el art. 1893 del Código Civil y Comercial. En efecto, allí se establece que la transmisión de derechos reales no será oponible a terceros interesados y de buena fe hasta tanto no tenga publicidad suficiente, así pues, hasta la inscripción registral. Es decir, en este caso cumple efectos declarativos, pues el derecho real nació –o no– con el cumplimiento del título y el modo, pero si alguno de ellos se encuentra ausente, esos pretendidos efectos no sólo se encontrarán viciados, sino además carecerán de causa. Y ello, de modo alguno se hallará subsanado por haberse cumplido únicamente ese último paso que, como se dijo, se encuentra debatido en sede civil.”

Carátula: B., C. H. y otros s/estafa procesal

Tribunal: C. Nac. Criminal y Correccional, Sala IV, 25-10-2018

(CONTINÚA)

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

ADQUISICIÓN Y TRANSMISIÓN

Clases de adquisición

- **Originaria:** cuando el titular del derecho real lo adquiere en forma libre y absoluta. No hay traslado del derecho de un sujeto a otro.
- **Derivada:** hay traslado del derecho de un sujeto a otro.

Teoría de Título y Modo

- ▶ Se aplica para transmitir los derechos reales que se ejercen por la posesión.
 - **Título suficiente:** es el acto jurídico que tiene los requisitos establecidos por la ley, y su finalidad es transmitir o constituir el derecho real.
 - **Modo suficiente:** es la forma de exteriorizar la transmisión o constitución del derecho real.
- Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.

Transmisión por actos entre vivos

- Según el art. 1906, todos los derechos reales son transmisibles (salvo que una ley establezca lo contrario).
- ▶ Para la transmisión se necesita: título suficiente y modo suficiente.
- La inscripción registral del título se agrega, en los inmuebles, para darle **oponibilidad** frente a terceros.

• Principio de la inoponibilidad / Publicidad suficiente:

La adquisición o transmisión de derechos reales no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan *publicidad suficiente*.

Adquisición legal

Se adquieren por el mero efecto de la ley:

- 1) los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles;
- 2) la habitación del cónyuge y del conviviente supérstite;
- 3) los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe; y
- 4) la posesión de buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables no robadas o perdidas (salvo que el verdadero dueño pruebe que la adquisición fue gratuita).

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPCIÓN

- ▶ La prescripción es una forma de adquirir un derecho real sobre una cosa, y consiste en poseerla por el tiempo que establece la ley.

Requisitos de la posesión para prescribir

- **Ostensible:** pública, notoria, evidente, manifiestamente visible.
- **Continua:** que el poseedor realice actos posesorios en forma constante o periódica.

Clases de prescripción adquisitiva

- 1) Breve / 2) Larga

Elementos de la prescripción adquisitiva

- 1) **La Posesión** (ostensible y continua); y

2) El Tiempo:

- Prescripción larga: posesión durante 20 años.
- Prescripción breve: posesión durante 10 años de buena fe y con justo título.

Comienzo de la posesión en la prescripción adquisitiva

- a) en la fecha del justo título; o
- b) en la fecha de su anotación en el registro

(salvo prueba en contrario)

Suspensión de la prescripción

Detiene el cómputo del tiempo por el lapso que dura, pero aprovecha el período transcurrido hasta que ella comenzó.

EXTINCIÓN

→ Los Derechos Reales se extinguen por las siguientes **causas**

- 1) **Destrucción total de la cosa mueble:** desaparece el derecho por carecer de objeto
- 2) **Abandono** (cosas muebles e inmuebles): las cosas muebles pasan a ser *res nullus* y pueden ser apropiadas
- 3) **Consolidación**, en los derechos reales sobre cosa ajena
- 4) **Sentencia judicial que así lo disponga en un proceso de extinción de dominio**

Cada derecho real puede tener regulados, por ley, casos propios de extinción

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) ¿Qué 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?

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 VALORES (ex 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 Procedimientos Administrativos 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
Leyes Usuales del Trabajo Anotadas
Código Civil y Comercial Explicado
Constitución Nacional Comentada
Ley General 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.)
Recursos Naturales y Derecho Ambiental (Nonna, Krom y Devia)
Derecho Procesal Civil y Comercial (Rodríguez Saiach, Luis A.)
Reales
-de próxima aparición-

www.editorialestudio.com.ar

Informes, distribución y venta

TE-FAX: (011) 4862-2014 y 4865-0537

 facebook.com/editorialestudio

 Editorial Estudio

