



Cátedra de Derechos Reales
de la Facultad de Derecho de Rosario
(U.N.R)

Profesor titular: Mario Antonio Zinny

MANUAL DE DERECHOS REALES

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	121.513
Ubicación	C5584



editorial Juris

ÍNDICE ✓

Prólogo	I
---------------	---

UNIDAD I TEORÍA GENERAL

Mario A. Zinny	3
1. Ubicación de los derechos reales en una clasificación de los derechos subjetivos. <i>1.1. Situaciones y relaciones jurídicas. Derechos personales y reales</i>	3
1.2. <i>Derecho y obligación, atribución y abstención, facultad y carga</i>	4
1.3. <i>Relaciones patrimoniales y extrapatrimoniales</i>	5
2. Metodología legislativa de los derechos reales	7
3. Concepto de derecho real. Definición analítica y exposición de los elementos y caracteres fundamentales	10
4. Comparación entre los derechos reales, personales y personalísimos	11
4.1. <i>Institutos de naturaleza jurídica controvertida. 4.1.1. Posesión</i>	12
4.1.2. <i>Locación</i>	13
4.1.3. <i>Hipoteca</i>	13
4.1.4. <i>Anticresis</i>	14
4.1.5. <i>Privilegios</i>	14
4.1.6. <i>Derecho de retención</i>	14
4.1.7. <i>Derechos intelectuales</i>	15
5. Obligaciones <i>propter rem</i> . Su caracterización en la doctrina. Problemas que suscita su reconocimiento en nuestro derecho. Casos que podrían citarse en nuestro Código Civil	15
6. Creación de los derechos reales. Principio de tipicidad. El <i>numerus clausus</i>	16
6.1. <i>Clasificación de los derechos reales. Diversos criterios al respecto</i>	18
7. Sujetos de los derechos reales	19
8. Objeto de los derechos reales. Concepto de cosas, bienes y patrimonio. Clasificación de las cosas en el Código Civil	20

9.	Adquisición, transferencia y pérdida de los derechos reales	23
9.1.	<i>Régimen de las cosas inmuebles. Teoría del título y el modo ...</i>	23
9.1.1.	<i>El modo en los otros derechos reales</i>	26
9.1.2.	<i>El título y el modo en los casos de la subasta pública, la sucesión mortis causa, la prescripción adquisitiva y la expropiación</i>	27
9.1.3.	<i>Los arts. 1050 y 1051 del C.C. y el estudio de títulos</i>	35
9.2.	<i>El modo en el Código Civil antes y después de la ley 17.711: derechos con tradición y sin tradición. Modificaciones introducidas por las leyes 17.711 y 17.801 en cuanto al modo. La inscripción del título y sus efectos</i>	37
9.3.	<i>Convalidación de los derechos reales transferidos o constituidos por el no titular</i>	38
9.4.	<i>Régimen de las cosas muebles: el art. 2412 del Código Civil y su correlación con los arts. 2767, 2778 y 4016 bis</i>	39
9.5.	<i>Cosas muebles registrables</i>	40
10.	Derechos reales no autorizados por el Código Civil. Breve noción acerca de los derechos reales suprimidos: enfiteusis y vinculaciones. El caso especial de los censos y rentas	43
	Notas bibliográficas	45

UNIDAD II

RELACIONES DE HECHO

ENTRE LA PERSONA Y LA COSA

Mario Antonio Zinny; Silvia Maela Massiccioni

1.	Distintas relaciones que pueden existir entre una persona y una cosa	49
2.	Posesión. Concepto. Elementos de la posesión. La construcción del <i>corpus</i> y del <i>animus</i> en la doctrina. Distintas teorías. Teorías subjetiva (Savigny) y objetiva (Ihering). Teoría de la causa (Saleilles)	50
3.	La cuestión en el Código Civil	51
4.	Cuasiposesión. Discusión acerca de su existencia en nuestro Derecho	52
5.	Sujeto de la posesión. Capacidad del sujeto para adquirir y conservar por sí mismo la posesión	53

VI

5.1.	<i>Unidad o pluralidad de sujetos. Exclusividad o concurrencia de posesiones. La coposesión</i>	54
6.	Objeto de la posesión. Cosas susceptibles de posesión	56
7.	Distintas clases de posesión. Posesión legítima. Supuesto del poseedor de inmueble por boleto de compraventa: análisis del segundo apartado del art. 2355 del Código Civil. Posesión ilegítima: de buena fe, de mala fe. Mala fe simple y mala fe viciosa	56
7.1.	<i>Presunciones legales. Purga de los vicios</i>	58
8.	Modos de adquirir la posesión. Examen de los distintos supuestos	60
8.1.	<i>Caso especial del art. 2412 del Código Civil. Cuestión relativa a los automotores y caballos sangre pura de carrera</i>	61
9.	Obligaciones y derechos inherentes a la posesión	62
10.	Conservación y pérdida de la posesión	62
11.	Tenencia: adquisición, conservación y pérdida. Obligaciones y derechos del tenedor	63
12.	Defensa de la posesión y de la tenencia. Nociones generales. Defensa privada	64
12.1.	<i>Las acciones posesorias. Fundamento de la protección posesoria. Reglas comunes a las acciones posesorias. La defensa judicial de la posesión a partir de la ley 17.711. Acción de recobrar y de despojo. Acción de mantener, de obra nueva y de daño temido</i>	65
13.	Relaciones entre el juicio posesorio y el petitorio	67

UNIDAD III

DERECHOS REALES SOBRE LA COSA PROPIA

DOMINIO

Daniel Germán Luna

1.	Propiedad y dominio. Significado técnico de ambos vocablos	69
2.	Origen y evolución histórica de la propiedad	70
3.	Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre el alcance del derecho de propiedad	70
4.	Definición legal del dominio. Sus fuentes. Análisis y crítica	71
5.	Caracteres del dominio. Enumeración y análisis. Importancia de la reforma introducida por la ley 17.711	72
5.1.	<i>Abuso del derecho</i>	75

VII

6. Extensión del dominio. Espacio aéreo. Subsuelo	77
6.1. <i>Accesorios</i>	79
6.2. <i>Frutos y productos</i>	80
7. Clasificación del dominio. Pleno o perfecto. Menos pleno o imperfecto. Especial referencia a la propiedad fiduciaria	81
8. Modos de adquisición del dominio. Enumeración legal. Crítica. Clasificación	85
9. Apropiación. Casos a los que se aplica. Caza, pesca, enjambres, tesoros. Régimen de las cosas perdidas	87
10. Especificación	89
11. Accesoión. Casos	89
11.1. <i>Aluvión</i>	90
11.2. <i>Avulsión</i>	91
11.3. <i>Edificación, siembra y plantación</i>	91
11.4. <i>Migración de animales domesticados</i>	92
11.5. <i>Adjunción, mezcla y confusión</i>	93
12. Tradición traslativa de dominio. Nociones históricas y legislación comparada. Legislación nacional. Sucesión. Modo y título suficiente	93
13. Extinción y pérdida del dominio	96
14. Prescripción adquisitiva o usucapión. Concepto	97
14.1. <i>Comparación entre prescripción adquisitiva y liberatoria</i>	98
14.2. <i>Fundamento de la adquisición</i>	99
14.3. <i>Requisitos de la usucapión breve y larga</i>	99
14.4. <i>Usucapión de inmuebles</i>	101
14.5. <i>El juicio de usucapión. Requisitos</i>	104
14.6. <i>Usucapión de muebles. Supuestos abarcados</i>	104
15. Restricciones y límites del dominio. Concepto y caracteres. Diferencias con las servidumbres	105
16. Restricciones a la disposición jurídica. Cláusulas de inalienabilidad	106
16.1. <i>Restricciones resultantes del "numerus clausus"</i>	107
16.2. <i>Restricciones fundadas en consideraciones de interés público establecidas por el Código Civil y por el Derecho Administrativo</i>	107
16.3. <i>Camino de sirga</i>	108
17. Restricciones fundadas en relaciones de vecindad: inmisiones	109
17.1. <i>Otros supuestos</i>	110
18. Expropiación. Breve análisis de su régimen legal	111

19. Propiedades especiales y nuevas manifestaciones dominiales. Derechos intelectuales. Análisis de la ley 11.723 y modificatorias posteriores. Producciones autorales protegidas. Titulares. Facultades. Extensión temporal del derecho. Registro de la producción intelectual	112
20. Régimen de las aguas. Sistema legal	113
21. Las llamadas nuevas formas de dominio. Clubes de campo, tiempo compartido y cementerios privados	116
21.1. <i>Proyectos de reforma</i>	120
Bibliografía	121

UNIDAD IV

1) CONDOMINIO

<i>Mario Antonio Zinny; Silvia Maela Massiccioni</i>	125
1. Concepto del condominio: a) El sistema romanista. b) El sistema germánico. El condominio en el Código Civil. Comparación con otras figuras jurídicas y en especial con la sociedad y con la indivisión hereditaria	125
2. Formas de constituir el condominio	126
3. Condominio sin indivisión forzosa. Funcionamiento del sistema. Facultades de los condóminos	126
3.1. <i>Obligaciones de los condóminos por los gastos de conservación y reparación de la cosa</i>	128
3.2. <i>Obligaciones de los condóminos por las deudas contraídas en pro del condominio</i>	129
4. Administración de la cosa común	129
5. Extinción del condominio	130
5.1. <i>Legitimación activa, competencia y prescripción de la acción</i>	131
5.2. <i>Efectos de la división</i>	132
5.3. <i>Formas de la división</i>	132
6. Condominio de indivisión forzosa. Concepto. Indivisión forzosa de origen extralegal y legal. Los casos contemplados en la ley 14.394	133
6.1. <i>El condominio de accesorios de uso indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Diferencia con la servidumbre</i>	135
6.2. <i>Postergación de la división por ser nociva</i>	136

7. Condominio de muros, cercos y fosos. Naturaleza jurídica. Distintas clases de muros	136
8. El cerramiento forzoso. Derecho del primero que construye de asentar la pared de cerramiento encaballada en el límite separativo de las heredades. Propiedad del terreno y el muro. Distintas teorías. El art. 4022 del Código Civil	137
9. Medianería y prescripción. Nacimiento de la acción en el caso de la pared encaballada. El caso de la pared contigua. Efectos de la prescripción cumplida	138
10. Prueba de la medianería. Presunciones. Prueba en contrario	139
11. El derecho de adquirir la medianería. Detenido análisis del art. 2736 del Código Civil	139
12. Derechos y obligaciones de la medianería. Análisis del art. 2730 del Código Civil. Gastos de conservación, reparación o reconstrucción del muro medianero. Derecho de elevarlo	140
13. La medianería en la campaña	141
14. El llamado condominio por confusión de límites. Concepto y naturaleza jurídica. Acción de deslinde y acción reivindicatoria	142

UNIDAD IV (continúa)

2) PROPIEDAD HORIZONTAL

<i>Mario Antonio Zinny; Silvia Maela Massiccioni</i>	145
15. Propiedad horizontal. Noción. El Código Civil y la ley 13512. Fuentes de la ley 13512 y normas que deroga. Naturaleza jurídica	145
16. Breve noción acerca de la llamada prehorizontalidad. Régimen de las leyes 19.724 y 20.276	146
17. Objeto del derecho. Unidades de propiedad exclusiva y cosas comunes	147
17.1. <i>Naturaleza jurídica del derecho de los propietarios sobre las partes y bienes comunes. Carácter de su enumeración</i>	149
17.2. <i>Posibilidad de modificación convencional. Mayorías necesarias</i>	149
18. Sometimiento del inmueble al régimen de la propiedad horizontal. Reglamento de copropiedad y administración. Naturaleza jurídica. Cláusulas. Efectos de su inscripción registral	149

19. Consorcio de propietarios. Naturaleza jurídica. La cuestión después de la reforma introducida por la ley 17.711	152
20. El administrador. Designación. Funciones, facultades, personería para actuar en juicio y ante las autoridades administrativas. Remoción. Mayorías	154
21. Asambleas. Concepto	156
21.1. <i>Convocatoria, quórum para deliberar, cómputo de votos y mayoría para decidir</i>	157
21.2. <i>Clases de asambleas. Funciones y atribuciones</i>	158
22. Atribuciones y deberes de los propietarios sobre las unidades de propiedad exclusiva y los bienes comunes	158
22.1. <i>Expensas. Concepto. Expensas ordinarias (administración del inmueble) y extraordinarias (innovaciones)</i>	160
23. Obras nuevas	161
24. Extinción del sistema	162

UNIDAD IV (finaliza)

3) BREVES NOCIONES SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS SEPULCROS

<i>Silvina Laura Iammarino</i>	163
Antecedentes y naturaleza jurídica	163

UNIDAD V

DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA

DERECHOS DE DISFRUTE

1) USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

<i>Mario Antonio Zinny</i>	165
1. Concepto y enumeración	165
2. Usufructo. Definición. Caracteres	165
2.1. <i>Objeto</i>	166
2.2. <i>Constitución</i>	166
2.3. <i>Duración</i>	168

3. Obligaciones del usufructuario. 3.1. Antes de entrar en el uso y goce de la cosa: inventario y fianza	169
3.2. Mientras usa y goza de la cosa: no alterar su sustancia; reparaciones, mejoras, gastos forzosos, impuestos	169
3.3. Al extinguirse el usufructo: restitución de la cosa	170
4. Derechos del usufructuario. 4.1. Frutos	170
4.2. Productos	171
4.3. Situaciones especiales	171
4.4. Facultades jurídicas	172
4.5. Acciones	172
5. Derechos y obligaciones del nudo propietario	172
6. Usufructo de animales	173
7. Extinción del usufructo	173
7.1. Cuasiusufructo	174
8. Uso y habitación. Concepto y caracteres	175
9. Objeto. Constitución. Obligaciones y derechos	176
10. Cesión, locación, derechos de los acreedores	176
11. El derecho de habitación del cónyuge supérstite. El art. 3573 bis. El art. 53 <i>in fine</i> de la ley 14.394	177

UNIDAD V (continúa)

DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA

DERECHOS DE DISFRUTE

2) SERVIDUMBRES

<i>Mario Antonio Zinny; Silvina Laura Iammarino</i>	179
12. Servidumbres. Concepto. Caracteres	179
12.1. Clasificación	182
12.2. Principio de atipicidad	184
13. Constitución	184
14. Forma y prueba. Modalidades. Objeto. Extensión y duración	185
15. Indivisibilidad y divisibilidad	188
16. Derechos de la parte titular del fundo dominante	188
17. Deberes y derechos de la parte titular del fundo sirviente	190
18. Extinción	191
19. Somero análisis de las servidumbres enumeradas en el Código Civil ...	192

UNIDAD V (finaliza)

DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA

DERECHOS DE DISFRUTE

3) SUPERFICIE FORESTAL

<i>Mario Antonio Zinny; Silvia Maela Massiccioni</i>	195
20. Ley 25.509. Facultades del superficiario. Constitución. Duración. Ley 25.080	195

UNIDAD VI

DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA

DERECHOS DE GARANTÍA

1) HIPOTECA

Gustavo Marcelo Nadalini

<i>Colabora: Leonardo Monchero</i>	197
1. Importancia económica del crédito. Garantías reales y personales. Ventajas de las seguridades reales. Derechos reales de garantía legislados en el Código Civil	197
2. Hipoteca. Definición legal, análisis crítico. Antecedentes históricos. Adelanto de la legislación argentina en relación a su época	199
3. Caracteres de la hipoteca. Enumeración y análisis de cada uno de ellos. Examen particular de la especialidad en cuanto a la cosa y en cuanto al crédito. Las llamadas hipotecas abiertas. Indivisibilidad en cuanto al objeto. Proyecciones de las leyes 11.725 y 17.711	201
4. Objeto de la hipoteca. Objetos incluidos y objetos excluidos	205
5. Constitución y elementos de la hipoteca. Forma y contenido	208
6. Publicidad de la hipoteca. Nociones generales. Sistema del Código Civil. Incidencia de las leyes 17.711 y 20.089. Reserva de rango. Duración y renovación de la hipoteca	209
7. Extensión de la hipoteca en cuanto al inmueble. Análisis del art. 3110 del Código Civil. Extensión en cuanto al crédito	212
8. Efectos de la hipoteca entre las partes y con relación a terceros. Efectos de la hipoteca contra terceros poseedores que hayan asumido o no la deuda	212

9. Extinción de la hipoteca. Cancelación	215
9.1. Extinción por vía de consecuencia	215
9.2. Extinción por vía directa	215
9.3. Cancelación	216
9.4. Vencimiento del plazo de inscripción	219
9.5. Régimen especial de ejecución de hipotecas (ley 24.441)	220
10. Pagarés hipotecarios. Letras hipotecarias	221
10.1. Letras hipotecarias (ley 24.441)	222

UNIDAD VI (continúa)

DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA

DERECHOS DE GARANTÍA

2) PRENDA

Gustavo Marcelo Nadalini

Colabora: *Leonardo Monchero*

11. Prenda. Concepto	223
11.1. Caracteres	224
11.2. Objeto	224
11.3. Constitución. Forma. Contenido	224
12. Derechos y obligaciones del acreedor prendario	225
12.1. Derechos y obligaciones del deudor	226
13. Extinción	226
14. Prenda de créditos	226

UNIDAD VI (finaliza)

DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA

DERECHOS DE GARANTÍA

3) ANTICRESIS

Gustavo Marcelo Nadalini

Colabora: *Leonardo Monchero*

15. Anticresis. Concepto y principios generales	227
16. Semejanzas y diferencias entre las tres garantías reales	230

UNIDAD VII

TUTELA DE LOS DERECHOS REALES

PUBLICIDAD

Francisco Kirchmar; Silvia Maela Massiccioni;

Miguel Ángel Luverá; Victoria Urtubi; Mario Antonio Zinny

1. Publicidad. Noción e importancia. Trascendencia económica de un buen régimen de publicidad. Antecedentes históricos	233
2. Los registros inmobiliarios. Noción. Clasificación y características fundamentales de los diversos sistemas	234
3. Sistemas francés, alemán y Torrens	235
4. La publicidad en el sistema de Vélez. Las leyes locales sobre registros. Problema que se suscitó acerca de su constitucionalidad. La publicidad a partir de las leyes 17.711 y 17.801	235
5. Los principios registrales inmobiliarios. Enumeración y análisis de los principales	238
6. Certificados e informes. Análisis de los preceptos de la ley 17.801 y de la ley 6.435 y modificatorias de la provincia de Santa Fe	240
7. Registros mobiliarios. Registro Nacional de la Propiedad del automotor. Caballos sangre pura de carrera. Ganado de pura raza. Buques. Aeronaves (nos remitimos a la Unidad I, capítulo 9.5.)	241

UNIDAD VIII

ACCIONES REALES

Mario Antonio Zinny; María Soledad Wirsch

1. Nociones generales. Las acciones reales en el Código Civil: reivindicatoria, negatoria y confesoria. Concepto y ámbito de aplicación de cada una de ellas	243
2. Acción reivindicatoria. Antecedentes. Definición legal. Análisis. Crítica	245
3. Objeto de la acción. Cosas y bienes reivindicables	245
4. Legitimación activa. Principio general	246
4.1. Situaciones especiales. Reivindicación por el condómino, el heredero, el legatario de cosa cierta y el cesionario	246
4.2. Caso del comprador a quien no se le hizo tradición de la cosa. Análisis del fallo plenario de la Cámara Civil de la Capital Federal (caso "Arcadini, J.A., 1958-IV, pág. 427)	248

5. Legitimación pasiva. Reivindicación contra el poseedor y el tenedor	249
6. Reivindicación de cosas muebles	250
7. Efectos de la acción de reivindicación. Medidas de seguridad. Los códigos de procedimiento. Restitución de la cosa	251
8. Límites de la reivindicación de cosas inmuebles. El art. 1051 del Código Civil. El caso del acto inoponible	251
9. La prueba en el juicio de reivindicación inmobiliaria. Reglas generales. Situaciones especialmente contempladas (arts. 2789 a 2792 del Código Civil)	253
10. Efectos de la reivindicación triunfante. Frutos, productos, mejoras y gastos. El derecho de retención del poseedor. Riesgos. Análisis de los diversos casos	253
11. Las acciones negatoria y confesoria. Breve noción de cada una	254