

Grupo Interamericano de

Reflexión Científica



Derechos Reales

Buenos Aires, 2009

Dra. Carolina Paula Leone

Estudios

2008 Profesorado Universitario,
Universidad Argentina John F. Kennedy

2007 Postgrado en Derecho y Management del De-
porte, Universidad Católica Argentina, U.C.A.

2006 Abogada, Universidad Argentina John F.

Kennedy

1999 Técnico Superior en Periodismo Deportivo,
DeportEA

Experiencia

2008/ Docente Universitaria en materia Derecho
Civil en Universidad Jhon F. Kennedy

2007/08 Estudio Jurídico Leone (Ciudad Autónoma

de Buenos Aires)

2006/08 Estudio Jurídico Leone- Sáenz (Quilmes, Bernal)

2006 Estudio Jurídico Valcárcel y asoc.

2003-2006 Empresa Angel Leone

1999-2003 Trabajos en distintos medios radiales, televisivos y gráficos.

Cursos-seminarios

“Congreso Internacional de Derecho del Deporte” realizado del 13/09/2007 al 15/09/2007 en el Palacio Rodríguez Peña de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a cargo de la Universidad Argentina Interamericana (U.A.I.)

Jornada “Derecho y deporte. Agente de jugadores. Fideicomiso para entidades deportivas”, realizado el 27 de Septiembre de 2006, en la Bolsa de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Jornada “Derecho laboral hoy. Régimen indemnizatorio. Solidaridad laboral”, realizado el 27 de septiembre de 2006, en la Bolsa de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Seminario “Divorcio-Relaciones de familia-Sociedades de familia-Contingencias-Cuestiones procesales: Simulación y fraude”, realizado en la Universidad del Museo Social Argentino (U.M.S.A.), el 25 de Septiembre de 2006

Seminario intensivo “Derecho del consumidor y la empresa”, realizado los días 19 y 20 de octubre de 2006 por Lexis Nexis.

Curso “Previsional/SICAM” realizado en el salón San Martín el día 11 de enero del 2007

Seminario “Sistema Punitivo Sancionador- Régimen de faltas”, realizado en el salón Purg Sang el día 21 de marzo del 2007.

-Miembro fundador del Grupo Interamericano de Reflexión Científica.



DERECHOS REALES

Definición Derecho Real: "Es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa , 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 perseguendi y al ius praeferendi". –

:

- a) Derecho absoluto: implica su oponibilidad erga omnes;
- b) De contenido patrimonial: de conformidad con el artículo 2312 los derechos reales son susceptibles de , por lo que integran el ;
- c) jurídica de sus : Sustancialmente de orden público, lo que surge del art. 2502 ("numerus clausus"), de la nota al art. 2828 ("... la naturaleza de los derechos reales está fijada en consideración al bien público y al de las , y no depende de la voluntad de los particulares"), lo que no quiere decir que TODAS las normas relativas a los derechos reales sean de orden público;
- d) Sujeto activo: Puede serlo una persona o ideal;
- e) Objeto: son las cosas en el sentido del art. 2311: ciertas, individualmente determinadas, en el y actualmente existentes (nota al Título IV del III: "... no puede haber un derecho sin objeto");
- f) Relación inmediata: su titular, para extraer el beneficio de la cosa sobre la que recae el derecho, no necesita ningún intermediario;
- g) : si el derecho real puede oponerse a todos, es indispensable que ese derecho pueda ser conocido también por todos. Hay dos formas de cumplimentarlo: la tradición (tradicional del , art. 577 y nota), y la inscripción en especiales (actual art. 2505, combinados con el de la tradición);
- h) Sujeto pasivo y su deber de abstención: es la base del de la "obligación pasivamente universal". El sujeto pasivo es toda la sociedad, quien está obligada a respetar la acción del titular del derecho sobre su cosa ("obligación de inercia" según la nota al art. 2507, segundo);
- i) reales: Protegen a los derechos reales en caso que se atente contra su existencia, plenitud o . Son las reivindicatorias, confesoria y negatoria; j) Ius perseguendi y ius praeferendi: perseguir la cosa en manos de cualquiera que la tenga (con las limitaciones de la propia), y ventajas como el privilegio (art. 3875), derecho de exclusión, etc.-

POSESIÓN:

Se discute si es un hecho (Savigny) o un derecho (Ihering), y dentro de los que lo consideran un derecho, para algunos es personal y para otros real. Otro lo considera un derecho mixto: real por la relación directa que establece entre el poseedor y la cosa poseída, y personal por el alcance de las defensas que otorga.

ELEMENTOS DE LA POSESIÓN

Corpus: Es la posibilidad de disponer de la cosa físicamente en cualquier momento. Se requiere que esté permanentemente en contacto con ella.

Animus Domini: Es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Savigny: Se necesitan los dos elementos: corpus y ànimus. Ihering: Se necesita solo el corpus, prescindiendo del ànimus. Nuestro : sigue la postura de Savigny.

El art. 2351 dice: "habrá posesión de las cosas cuando una persona por sí o por otros, tenga una cosa bajo su , con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad". Art. 2373 dice: "La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya".

La posesión es solo para el dominio y el condominio, en los demás se da

l a c u a s i p o s e s i ó n .
Cuasi Posesión: Es el ejercicio del derecho que tienen los que se comportan como si fueran titulares de derechos reales distintos del dominio (ejemplo: uso, habitación, servidumbre, usufructo, prenda, anticresis, hipoteca). Solo las cosas corporales son objeto de posesión verdadera y propiamente dicha. Las cosas incorpóreas lo son de una cuasi posesión, que es el goce que tiene aquel a quien pertenece el derecho, y es susceptible de las mismas cualidades y vicios de la posesión. En nuestro código no existen los cuasi poseedores.

Naturaleza jurídica de la posesión:

Para Savigny es un hecho con consecuencias jurídicas. Es un hecho porque su base son circunstancias fácticas que constituyen el corpus. Las consecuencias jurídicas son dos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir.

Para Ihering es un derecho. Este derecho lo considera real, porque hay relación directa e inmediata entre el poseedor y la cosa. Reconoce en la posesión un sustrato de hecho, ya que el poseedor solo tiene derecho mientras posee, es decir, mientras dura su relación con la cosa. Los artículos del código que tratan el tema consideran la posesión un hecho, mientras que las notas la consideran un derecho. El art. 2470 la menciona como el "hecho de la posesión".

Defensas posesorias:

Para Savigny es la defensa del



poseedor contra la privada, ya que para dicho autor la posesión aparece íntimamente vinculada a la persona del poseedor. Para Ihering, siendo la posesión una exteriorización del dominio, su protección es un complemento de la protección a la propiedad, es la defensa del propietario. Nuestro código sigue la postura de Savigny.

La posesión es legítima cuando sea el ejercicio de un derecho real constituido conforme a las disposiciones del código (dominio, condominio, usufructo, uso, habitación, prenda y anticresis) - art. 2355- Hay que tener en cuenta el agregado por la ley 17711: se considerará legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa.

Posesión ilegítima: cuando se tenga sin título, por título nulo o fuere adquirida por modo insuficiente para adquirir derechos reales o cuando se adquiriera de quien no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirlo. Esta puede ser de buena o mala fe.

Posesión de buena fe: existe cuando el poseedor por ignorancia o error de hecho excusable se persuadiere sin duda alguna de la legitimidad de su posesión, es decir crea que el que le transmitió la posesión era titular del derecho o tenía capacidad para constituirlo o transmitirlo. La buena Fé se presume "iuris tantum", se invierte la carga de la prueba.

Título suficiente: acto jurídico mediante el cual se transmite un derecho real de acuerdo a la formalidades de la ley y otorgado por una persona capaz y legitimada.

Justo título: Acto jurídico valido revestido de las formas legales que sería idóneo para transmitir un derecho real si no fuere porque el transmitente no es una persona capaz ni legitimada.

Título putativo: Equivale a un título existente cuando la persona tiene razones suficientes para creer en la existencia de un título a su favor. No es hábil para la usucapión corta, existe solo en apariencia y es un caso especial de posesión de buena fé. La mala fé se define por exclusión o sea que existe toda vez que no haya buena fé.

La mala fé admite una doble clasificación: No Viciosa Y Viciosa
No Viciosa: (Cuando hay culpa) Se da cuando el poseedor en la época de la adquisición haya debido conocer la ilegitimidad de su posesión o haya tenido razones para dudar de ella. Ej. cuando alguien compra una cosa mueble de una persona que no acostumbra a vender cosas semejantes o no tiene para adquirirla.
Viciosa: (Cuando hay dolo) Cosas muebles: cuando se haya adquirido por hurto -comprende el robo-, esteleonato o abuso de confianza (cuando se recibe la cosa con obligación de restituir y se intervierte el título considerándose

el tenedor exclusivo señor de la cosa). Inmuebles: cuando sea violenta (rompo algo para entrar, deja de ser violenta cuando se pacifica para las dos partes), clandestina (cuando se toma ocultándose de todos, cesa cuando se hace público), o por abuso de confianza (inter versión del título). Los vicios de la posesión son relativos, es decir solo los puede alegar el que los sufrió.

Interversión de un título:

La Interversión es el de la causa o título en virtud del cual se está poseyendo o teniendo la cosa. El tenedor manifiesta por actos exteriores su voluntad de convertirse en poseedor, es decir de intervertir el título de su posesión y esos actos producen el efecto de excluir al poseedor. Ej. el locatario expulsa al dueño de la finca alquilada y le niega el derecho de cobrar los alquileres.

Adquisición de la posesion

Adquirir la posesión es asumir el de disponer físicamente de la cosa para sí, al momento de la adquisición deben reunirse los dos elementos de la posesión: Corpus Y Animus Domini, luego, se conserva "solo animus". Se puede adquirir por Actos Entre Vivos o Mortis Causa. Por actos entre vivos puede ser por un acto unilateral (emanado de la sola voluntad del adquirente) o por un acto bilateral (cuando media concurso de voluntades entre el adquirente y el poseedor actual). Adquisición unilateral (u originaria): la posesión nace en cabeza del adquirente, son dos casos: Aprehensión Y Ocupación.

APREHENSION: no es necesario el contacto físico sino solo entrar en la posibilidad de disponer físicamente de la cosa, se aplica a las cosas sin dueño, se refiere solo a cosas muebles (porque los inmuebles nunca pueden carecer de dueño).

OCUPACION: medio de adquirir la posesión tanto de muebles como de inmuebles contra la voluntad del actual poseedor.

Otro caso sería la Interversión de títulos.

Adquisición bilateral (derivada): El adquirente la recibe del actual poseedor, el modo de adquisición bilateral es la adquisición. Tradición en nuestro código art. 2377: habrá tradición cuando alguna de las partes entregare voluntariamente una cosa y la otra voluntariamente la recibiese.



Estos actos deben ser tales que pongan al adquirente en posición de disponer y actuar físicamente sobre la cosa. Ej. la entrega de la llave.

La tradición en los inmuebles.

Art. 2379: exige la realización de actos materiales por ambas partes o por una de ellas con consentimiento de la otra. Art. 2380: establece que queda cumplida la tradición si el poseedor desiste de la posesión que tenía y el adquirente realiza actos posesorios en el inmueble, con su consentimiento.

La tradición en los muebles.

El art. 2381 dice que la posesión de las cosas muebles se toma únicamente por la tradición entre personas capaces, consintiendo el actual poseedor en la transmisión de la posesión.

En el caso de bienes muebles ya no se requieren tantos actos materiales, así por ejemplo:

- * si la cosa estuviere en casa, o edificio cerrado, bastará con que el poseedor entrega la llave del lugar (art. 2385).
- * la tradición queda hecha aunque no esté presente la persona a quien se hace, si la cosa se remite a un tercero designado por el adquirente o se la pone en un lugar a disposición de éste (art. 2386).
- * la tradición de cosas muebles que no están presente se entienden hechas por la entrega de los conocimientos, facturas, o la entrega a quien deba transportarla (art. 2388).

La tradito brevi manu. Art. 2387

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 éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro.

Tiene lugar a) cuando quien se encuentra en la tenencia de la cosa, por la realización de un acto jurídico se transforma en poseedor (locatario compra la finca) y b) cuando quien posee a nombre de una persona pasa a poseer a nombre de una tercera (propietario de un inmueble alquilado lo vende a un tercero, el locatario que antes poseía a nombre del vendedor pasa ahora a poseer a nombre del comprador).

El constituto posesorio.

El poseedor transmite a otro la posesión pero queda como tenedor de la cosa. Ejemplo: Pablo propietario de un inmueble donde vive, lo vende a Juan, pero permanece ocupando el inmueble a título de locatario. Hay controversia en la doctrina sobre la admisibilidad del constituto

posesorio en nuestro derecho debido a que la falta de publicidad del podría dar lugar a fraudes en perjuicio de terceros.

USUCAPIÓN o PESCRIPTION ADQUISITIVA

Es la institución proveniente del derecho romano, tipificada en nuestro código civil por la que quien poseyó una propiedad durante cierto tiempo, podrá convertirse en dueño de la misma.

Significa adquirir una propiedad por el transcurso del tiempo.

Elementos fundamentales que Nuestro código civil especifica... El "CORPUS" es decir, tener la propiedad materialmente en mi poder y el "ANIMUS, es decir, la intención de tenerla, cuidándola y tratándola como propia.

Todo esto se valorara, a través del juicio de Usucapión. Dicho proceso tramitará en el lugar y ante los tribunales de donde este situado el inmueble, y será iniciado por el interesado.

Se tendrán que presentar Testigos, los que deberán dar fe de haber visto habitando tal inmueble, desde cuando y las modificaciones que esta persona ha efectuado en el mismo. Esas modificaciones o Mejoras se demostrarán acompañando las facturas de los gastos realizados, tales gastos serán de prueba fundamental para este proceso. Muy importante será la acreditación del pago de todos los impuestos, tasas y servicios desde el inicio de la posesión. Si los pagos realizados se han extraviado, no habrá inconvenientes ya que nos encargaremos de la solicitud de los mismos mediante oficio, ante el organismo que corresponda...

Si el verdadero propietario existe, puede:

- 1- Presentarse en el juicio, oponiéndose a la adquisición.
- 2- Iniciar el juicio de Reivindicación de su propiedad

Tiempo que debe transcurrir según la ley para poder usucapir

1- PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA: Al que reclame la propiedad sin algún título que demuestre su propiedad, ya sea con el solo hecho de tener en su poder boleto de compra-venta o escritura alguna. Será considerado POSEEDOR DE MALA FE y necesitará dejar pasar 20 años para iniciar el juicio sin que nadie con legitimación reclame la propiedad.



2- PESCRIPTION ADQUISITIVA CORTA: Si tiene el titulo será POSEEDOR DE BUENA FE, en este caso podrá iniciar las acciones a los 10 años.

PRIVILEGIOS: Lo define el art. 3875: "el derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro, se llama en éste Código privilegio", y tiene lugar en caso de entre una pluralidad de acreedores. Si existiere privilegio, alguno cobrará antes que otro, y los últimos sobre el remanente. Si no existiere privilegio, los acreedores cobrarán a prorrata. El Código los clasifica en generales (sobre todos los muebles e inmuebles del deudor) y especiales (sobre muebles o inmuebles determinados). Para algunos son derechos reales: el privilegio afecta la cosa a la persona del titular, aunque no llegue a constituir una desmembración del . Para otros son derechos personales, ya que no implica una desmembración del derecho de propiedad: el dueño no ve disminuidas ni limitadas en nada sus facultades, el acreedor privilegiado no tiene derecho de persecución (solo en casos excepcionalísimos), los privilegios generales no recaen sobre cosas determinadas (requisito de los derechos reales), son accesorios de los , que son derechos personales (lo accesorio sigue la naturaleza de lo principal), y porque no se encuentran enumerados en el art. 2503. Una tercera corriente los considera simples calidades o modalidades de los , es decir no son ni derechos reales ni personales (Mariani de Vidal).

DERECHO DE RETENCION: Es la facultad del tenedor de una cosa ajena para conservar la posesión de ella hasta el pago de lo que le es debido por razón de esa misma cosa (art. 3939). Se ha sostenido que es un derecho real porque afecta la cosa retenida hasta que no se le desinterese; que es un derecho personal porque no está enumerado en el art. 2503 ni en el 2614, no confiere acciones reales, y es accesorio de un derecho creditorio y participa de su naturaleza; que es un privilegio imperfecto (Cordeiro Alvarez), **aunque la mayoría de la doctrina lo considera una simple excepción procesal** (del tipo de las dilatorias) cuyo efecto es que no puede desapoderar de la cosa a quien retiene mientras no se lo desinterese. Para la es una "simple medida de conferida a quien retiene en garantía del cobro de su ".

Publicaciones del Grupo Interamericano de Reflexión Científica.

- Nº 8— *Hacia una aproximación a una clasificación de medio.*—Lic. Daniel do Campo Spada
- Nº 9— *Clínica de la Patología Borderline. Encuentro en la clínica con un paciente fronterizo*—
Lic. Graciela González Saldain
- Nº 10— *Observación de una clase y sus implicancias.*—Dra. Elizabeth Baggini
- Nº 11— *Tenis de alta competencia y el duelo ante la derrota.*— Lic. Graciela González Saldain
- Nº 13— *¿Podemos de decadencia en la enseñanza de la escuela pública?* - Dra. Aida Alt
- Nº 14— *Aportes a la teoría del aprendizaje. Formulación de una situación áulica concreta.*
Dra Elizabeth Baggini
- Nº 16— *El juego compulsivo, un modo de enfermar.* - Lic. Graciela González Saldain
- Nº 17— *Educación, calidad de la educación e igualdad de oportunidades.* - Dra. Pamela Piatelli
- Nº 18— *El delito: un fenómeno normal.*—Dra. Pamela Piatelli
- Nº 19— *“Hasta que la muerte nos separe” / Educación y nuevas tecnologías*— Dra. Carolina Leone
- Nº 20— *“Cicerón: “Hacen mas daño con el ejemplo que con el pecado mismo”. Violencia Escolar.*
Dra. Carolina Leone
- Nº 21— *La Comunicación como supraciencia.*—Lic. Daniel do Campo Spada
- Nº 22— *Patrimonio*—Dra. Carolina Leone
- Nº 23— *La desnutrición, un factor preocupante en la educación.*—Lic. Graciela González Saldain
- Nº 24— *Delirium. Respecto a su producción, mantenimiento y tratamiento en la Unidad de Terapia Intensiva*— Dr. Omar Ledesma.
- Nº 25— *Teoría de los actos y hechos jurídicos.*—Dra. Carolina Leone
- Nº 26— *El lenguaje como territorio de combate*—Lic. Daniel do Campo Spada
- Nº 27— *Obligaciones*—Dra. Carolina Leone
- Nº 28— *Teoría General de los Contratos* (1º Parte) - Dra. Carolina Leone.
- Nº 29— *Educación Superior. Estado actual, desafíos y potencialidades.*—Dra Elizabeth Baggini
- Nº 30— *Teoría General de los Contratos* (2º Parte) - Dra. Carolina Leone.
- Nº 31— *La enseñanza para el desarrollo de habilidades prácticas.*—Dra Elizabeth Baggini
- Nº 32— *Derechos Reales*—Dra. Carolina Leone