

Escuela: CENS 188

Docente: Marcela Medina

Curso: 3º 2º

Ciclo: Orientado

Turno: Noche

Área Curricular: Derecho Civil y Comercial

Guía: 9

Tema: **DERECHOS REALES**

Marco Teórico

El derecho real es el poder jurídico de una persona sobre una cosa, reglado por ley en virtud de lo cual se puede obtener directamente de ella todos, algunos o alguna de las utilidades, y que con suficiente publicidad se adhieren y siguen a la cosa pudiendo oponérsele a cualquier tercero.

CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Derechos sobre la cosa propia	Derechos sobre cosas ajenas	Derechos reales de garantía
Dominio Condominio Propiedad horizontal Superficie	Usufructo Uso y habitación Servidumbre	Hipoteca Prenda Anticresis

Dominio

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

Generalmente se confunde el término dominio con el derecho de propiedad, sin embargo la acepción de este último es muy amplia ya que pueden tenerse en propiedad bienes que no son cosas, en cambio el dominio solamente se refiere a la propiedad sobre cosas exclusivamente.

El código contempla dos tipos de dominio:

- Dominio perfecto: cuando es perpetuo y la cosa no está grabada con ningún derecho real hacia otras personas.
- Dominio imperfecto: cuando debe resolverse al fin de cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etc.

Diferencia entre posesión, tenencia y dominio

Posesión: hay posesión cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Tenencia: la simple tenencia de las cosas por voluntad del poseedor sólo se adquiere por la tradición, bastando la entrega de la cosa sin la necesidad de formalidad alguna. El tenedor de la cosa reconoce que otra persona es su propietaria y en esto se distingue con la posesión en la cual la persona que tiene en su poder la cosa actúa como si fuese su propietario.

Dominio: el dominio supone la posición de la cosa y un título que justifique su propiedad, dado que constituye un derecho sobre la cosa, un derecho real según ha sido reconocido por el código.

Condominio

El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble; cada uno de los partícipes se denomina condóminos y goza respecto de la parte indivisa los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios.

El condominio puede constituirse por:

- ✓ Contrato o acuerdo de voluntades: como el caso de la adquisición de un inmueble entre varias personas.
- ✓ Actos de última voluntad: en el caso de que varios herederos o legatarios reciben en herencia o legado una cosa determinada.
- ✓ Disposición de la ley: o condominio forzoso que suele presentarse comúnmente en el caso de las medianeras que separan dos inmuebles.

Es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo

reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Superficie

Es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales

Usufructo

Es el derecho de usar y gozar, pero no disponer la cosa, cuya propiedad pertenece a otro, inclusive su uso es menos amplio que el del dueño, ya que debe sujetarse al destino determinado por este último.

Uso y habitación

Al igual que el usufructo, es el derecho de usar y gozar de una cosa, pero no en su totalidad, sino solo en cuanto le sea preciso para satisfacer necesidades personales y las de su familia.

Por su parte, la habitación no es más que el derecho de uso cuando recae sobre una casa, dando la utilidad de morar en ella.

Servidumbre

Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.

Hipoteca

Derecho sobre la cosa ajena que tiene por finalidad garantizar al titular del derecho de hipoteca, el pago de la deuda, sobre los bienes inmuebles sin traslado de posesión, que continúan en poder del deudor.

Prenda

Es un derecho real de garantía sobre una cosa mueble. A diferencia de la hipoteca, esta, sí se transfiere al acreedor, a menos que se trate de la prenda sin desplazamiento, que no se

transfiere.

Anticresis

La anticresis es el derecho en virtud del cual, en garantía y pago de un crédito determinado en dinero, un inmueble es entregado al acreedor para que perciba sus frutos y los impute a dicho pago de una ganancia.

Actividades

1. Lea atentamente el texto.
2. Extraiga ideas principales y secundarias
3. Indica si las siguientes afirmaciones son verdadera o falsas y justica.
 - a. La prenda es el derecho sobre la cosa ajena que tiene por finalidad garantizar al titular del derecho de hipoteca, el pago de la deuda, sobre los bienes inmuebles sin traslado de posesión, que continúan en poder del deudor.
 - b. El usufructo es el derecho de usar y gozar, pero no disponer la cosa, cuya propiedad pertenece a otro, inclusive su uso es menos amplio que el del dueño, ya que debe sujetarse al destino determinado por este último.
 - c. El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.
 - d. La hipoteca es el derecho en virtud del cual, en garantía y pago de un crédito determinado en dinero, un inmueble es entregado al acreedor para que perciba sus frutos y los impute a dicho pago de una ganancia.
5. Complete la frase
 - a. El derecho real es de una persona sobre una, reglado por ley.
 - b. El dominio es el derecho..... en virtud del cual una..... se encuentra sometida a la.....y de una persona.
 - c. La..... no es más que el derecho de uso cuando..... sobre una, dando la utilidad de morar en ella.
 - d. La anticresis es el derecho en virtud del cual..... y.....de un crédito determinado en....., un inmueble es entregado al..... para que perciba sus..... y los impute a dicho pago de una ganancia.