INDICE SISTEMATICO

Capítulo I

INTRODUCCION METODOLOGICA

A) METODOLOGIA DEL DERECHO CIVIL 5
1. *Metodología pedagógica* 5
2. *Metodología legislativa* 6

B) METODOLOGIA DE LOS DERECHOS REALES 9
1. *Metodología legislativa* 9
2. *Metodología pedagógica* 10

Capítulo II

EL DERECHO REAL EN LAS CLASIFICACIONES DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS

A) DERECHO OBJETIVO Y DERECHO SUBJETIVO 13

B) ELEMENTOS DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS 14

C) LA RELACION JURIDICA Y SUS ELEMENTOS 14

D) CLASIFICACIONES DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS 15
1. *Por su oponibilidad* 15
2. *Por el carácter económico o no económico de su contenido* 17
3. *Por su objeto inmediato* 17
a. La clasificación de Freitas 17
b. Gravitación de la clasificación de Freitas en la metodología del Código Civil 19
4. *Por su esencia* 19

CAPÍTULO III

HISTORIA DEL DERECHO REAL Y DE SU TERMINOLOGIA

A) LA DISTINCION CONCEPTUAL: DERECHOS REALES - DERECHOS PERSONALES 21
1. *Criterio filosófico jurídico* 21
2. *Criterio histórico* 22
a. El derecho real considerado como un poder sobre la persona del deudor 23
b. El derecho real concebido como un derecho relativo 23
c. Origen de la distinción conceptual 24
d. La distinción de los derechos reales y personales a través de la distinción de las acciones 26
B) LA DISTINCION TERMINOLOGICA: IUS IN REM - IUS IN PERSONAM 28
1. *El Brachilogus iuris civilis o Corpus legum* 28
2. *Los glosadores y postglosadores* 29

CAPÍTULO IV

CONCEPTO DEL DERECHO REAL

A) CRITERIO DE VELEZ CON RESPECTO A LAS DEFINICIONES EN UN CODIGO 31
B) EL ARTICULO 497 DEL CODIGO CIVIL 32
C) CONCEPTO DOCTRINARIO DEL DERECHO REAL 32
1. *Doctrina clásica o tradicional* 33
a. Origen del concepto tradicional del derecho real 33
b. Definiciones de los autores citados en la nota al título IV del Libro III 34
2. *Doctrinas no clásicas* 36
a. Teoría unitaria personalista 36
b. Teoría unitaria realista 43
c. Teoría institucional 44

d. Doctrina de Demogue 45
e. Criterio de Ginossar 46
f. Criterio que sostiene la existencia de sujeto pasivo determinado en los derechos reales 47
g. Teoría ecléctica 49
h. Criterio que admite la posibilidad del dualismo: poderes-facultades 53
1) Insuficiencia de los criterios anteriores 53
2) Fundamentos de la clasificación de los derechos civiles en poderes y facultades 55
a) Fundamento ético 55
b) Fundamento histórico 55
c) Fundamento jurídico 55
d) Fundamento sociológico 56
e) Fundamento político 56
f) Fundamento económico 56
g) Fundamento institucional 56
3) Caracterización de los poderes jurídicos 56
4) Caracterización de las facultades jurídicas 58
5) Esquema diferencial de los poderes y facultades 60
6) Clasificación de los poderes jurídicos del derecho civil ... 61
a) Poder jurídico familiar 61
b) Poder jurídico real 61
7) Esquema diferencial de los poderes familiares y reales 62

CAPÍTULO V

ANALISIS COMPARATIVO DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES

A) RELACIONES DE SEMEJANZA 63
B) RELACIONES DE DIFERENCIA 64
1. *Diferencias generales* 64
a. Esencia 64
b. Objeto inmediato 64
c. Número de elementos 65
d. Mediatez o inmediatez 65
e. Régimen legal 66
f. Número 66

g. Nacimiento 67
h. Oponibilidad 67
i. Publicidad 67
j. Posesión 67
k. Prescripción 68
l. Permanencia o instantaneidad 68
m. Duración 68
n. Exclusividad o concurrencia 69
ñ. Inherencia 69
o. Ius persequendi 70
p. Ius preferendi 70
q. Muerte del titular 70
r. Pérdida de la cosa 71
s. Renuncia 71
t. Función económico-social 72
u. Competencia 72
v. Ley aplicable 73
2. *Diferencias especiales cuando la obligación es de dar* 74
a. Existencia de la cosa 74
b. Determinación de la cosa 74
3. *Diferencias entre las relaciones jurídicas reales y personales* 75
a. Sujeto pasivo 75
b. Contenido del deber 75
c. Consecuencia de la abstención para el sujeto pasivo 75
d. Efecto patrimonial de la abstención 76
e. Contenido del derecho 76
C) RELACIONES DE VINCULO 76

CAPÍTULO VI

INSTITUTOS DE NATURALEZA JURIDICA CONTROVERTIDA

A) DERECHOS REALES DE GARANTIA EN GENERAL 80
1. *Caso de la hipoteca* 80
2. *Caso del anticresis* 81
B) EL DERECHO DEL LOCATARIO 81
C) LOS PRIVILEGIOS 85
D) EL DERECHO DE RETENCION 86

E) LOS DERECHOS INTELECTUALES 87
F) DERECHOS SOBRE EL CUERPO HUMANO 88
G) DERECHOS SOBRE EL CADAVER 89
H) IUS SEPULCHRI 89
I) LA POSESION 90
J) El DERECHO HEREDITARIO 91
K) LOS CENSOS 92

CAPÍTULO VII

PRETENDIDAS SITUACIONES INTERMEDIAS ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS PERSONALES

A) EL IUS AD REM 96
B) LOS DERECHOS REALES IN FACIENDO 99
C) LAS OBLIGACIONES PROPTER REM 103
1. *Concepto* 103
2. *Denominaciones empleadas* 104
3. *Diferenciaciones necesarias* 104
a. Las cargas o gravámenes reales 104
b. Las obligaciones in rem scriptae 105
c. Las obligaciones de sujeto indeterminado 106
d. Las obligaciones inherentes a la posesión 107
4. Naturaleza jurídica y caracterización de las obligaciones reales 107

CAPÍTULO VIII

REGIMEN LEGAL DE LOS DERECHOS REALES

A) INCIDENCIA DEL ORDEN PUBLICO 113
B) CREACION DE LOS DERECHOS REALES 116
C) DISTINCION ENTRE CREACION LEGAL Y FUENTE DE LOS DERECHOS REALES 118

D) NUMERUS CLAUSUS Y TIPICIDAD DE LOS DERECHOS REALES 121

E) MODIFICACION DE LOS DERECHOS REALES 123

F) CONSECUENCIAS DE LA PRETENDIDA CREACION DE OTROS DERECHOS REALES O DE LA MODIFICACION DE LOS PERMITIDOS 125

CAPÍTULO IX

ENUMERACION LEGAL DE LOS DERECHOS REALES

A) ENUMERACION DEL ARTICULO 2503; SU CARACTER 129

B) DERECHOS REALES PROHIBIDOS Y PERMITIDOS POR EL ARTICULO 2614 131

C) ENUMERACION DE DERECHOS REALES, DE SUS MODALIDADES Y DE INSTITUTOS AFINES 135

1. *Enumeración de los derechos reales permitidos* 135
2. *Nómina de derechos reales prohibidos* 135
3. *Lista de figuras jurídicas que, dentro o fuera del Derecho civil, nos exhibe a los derechos reales con modalidades especiales o nos presenta institutos configurados a la manera de ellos* 136

D) CONCEPTO DE CADA DERECHO REAL, MODALIDADES E INSTITUTOS AFINES 138

1. *Derechos reales permitidos* 138
   a. Dominio 138
   b. Usufructo 138
   c. Uso 139
   d. Habitación 139
   e. Servidumbre 139
   f. Hipoteca 139
   g. Prenda 140
   h. Anticresis 140
   i. Condominio 140
   j. Propiedad horizontal 140
2. *Derechos reales prohibidos* 141
   a. Enfiteusis 141
   b. Superficie 141
   c. Censo 141

d. Vinculaciones 141
e. Derechos reales "in faciendo" 142
f. Derecho real de retracto 142
g. Derecho real de tanteo o preferencia 142
3. *Modalidades e institutos afines* 142
a. En el Derecho civil 142
1) Modalidades referidas a los derechos reales en general ... 143
a) Derechos reales putativos 143
b) Derechos reales imperfectos o menos plenos 144
(1) Derechos reales desmembrados o gravados 144
(2) Derechos reales revocables o fiduciarios 145
c) Derechos reales adquiridos de un modo nulo o anulable 145
d) Derechos reales en estado de comunidad 145
e) Derechos reales en estado de inenajenabilidad 147
f) Cuasi derechos reales 147
(1) Cuasiusufructo 148
(2) Usufructo de créditos 148
(3) Usufructo universal 148
(a) Usufructo de una universalidad de derecho . 148
(b) Usufructo de una universalidad de hecho .. 149
(4) Prenda tácita 149
(5) Anticresis tácita 149
(6) Casos anómalos de uso 150
(7) Prenda de créditos 150
g) Derechos reales cuasi 150
(1) Prenda anticrética 150
(2) Uso cuasiusufructo y habitación cuasiusufructo ... 150
2) Modalidades con respecto a los derechos reales en particular 151
a) Condominio considerado como modalidad del dominio . 151
b) Condominio con indivisión forzosa 151
c) Propiedad horizontal como modalidad del dominio 152
d) Hipoteca bancaria 152
e) Preanotación hipotecaria 152
f) Anotación directa de hipotecas 152
g) Hipoteca con emisión de letras o pagarés 153
h) Prenda de los Bancos Municipales o Pignoraticios 153
b. En el Derecho comercial 153
1) Prenda con desplazamiento 154
2) Prenda sin desplazamiento 154
3) Warrant 154
4) Garantías de los debentures 155

c. En el Derecho marítimo 156
1) Copropiedad naval 156
2) Hipoteca naval 156
3) Prenda naval 157
d. En el Derecho aeronáutico 157
e. En el Derecho de los recursos naturales 157
1) Dominio minero 157
2) Derecho del explorador minero 158
3) Servidumbre minera 158
4) Usufructo minero 158
5) Servidumbre rural 158
f. En el Derecho procesal 159
g. En el Derecho público 159
1) Dominio eminente del Estado 159
2) Dominio privado del Estado 160
3) Dominio público del Estado 160
4) Servidumbre administrativa 161
5) Ocupación temporánea por el Estado 161
6) Requisición de la propiedad privada por parte del Estado . 161
7) Derecho del concesionario sobre cosas del dominio público del Estado 162
8) Derecho del permisionario sobre cosas del dominio público del Estado 162
h. En el Derecho internacional público 162

E) SUERTE DE LOS DERECHOS REALES EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA SANCION DEL CODIGO CIVIL Y QUE ESTE SUPRIME 162

CAPÍTULO X

CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES

A) EN RELACION AL SUJETO 168
1. *Derechos reales exclusivos o no exclusivos* 168
2. *Derechos reales de titularidad limitada o no a las personas de existencia visible* 169
3. *Derechos reales absolutos y derechos reales relativos* 169

B) EN RELACION AL OBJETO 169
1. *Derechos reales sobre cosa propia o sobre cosa ajena* 170

2. *Derechos reales sobre cosa propia o sobre cosa no propia* 170
3. *Derechos reales que pueden tener por objeto cosas muebles o inmuebles, o solo cosas muebles, o solo cosas inmuebles* 170
4. *Derechos reales sobre cosas con valor en sí mismas o sobre cosas representativas de valor* 171
5. *Derechos reales que pueden recaer o no sobre cosas fungibles o consumibles* 171

C) EN RELACION A LA CAUSA 172
1. *Derechos reales perpetuos o temporarios* 172
2. *Derechos reales vitalicios o no vitalicios* 172
3. *Derechos reales extinguibles o no por el no uso* 173
4. *Derechos reales transmisibles o intransmisibles* 174
5. *Derechos reales verdaderos o putativos* 174
6. *Derechos reales que admiten o no como fuente a la ley* 175
7. *Derechos reales registrables o no registrables* 176
8. *Derechos reales forzosos o no forzosos* 176

D) CON RELACION AL CONTENIDO 176
1. *Derechos reales de goce (o disfrute) o de garantía* 176
2. *Derechos reales sobre la substancia o sobre el valor de la cosa* ... 177
3. *Derechos reales sobre la substancia o sobre la utilidad de la cosa.* 177
4. *Derechos reales perfectos o imperfectos* 178
5. *Derechos reales de contenido total o de contenido parcial* 178
6. *Derechos reales que se ejercen o no por la posesión* 179
7. *Derechos reales simples o complejos* 179
8. *Derechos reales de tipicidad genérica o de tipicidad específica* .. 179

E) EN RELACION A SU FUNCION 180
1. *Derechos reales principales, o accesorios en función de garantía* . 180
2. *Derechos reales principales, o accesorios en función de la accesoriedad de su objeto* 180
3. *Derechos reales principales, o accesorios en función de su dependencia de la posesión de un inmueble* 180
4. *Derechos reales que pueden o no tener la calidad de alimenticios* 181

F) EN FUNCION DE OTRAS PAUTAS 181
1. *Derechos reales provisionales o definitivos* 182
2. *Derechos reales que admiten o no la pluralidad de derechos reales sobre la misma cosa y en cabeza del mismo titular* 182
3. *Derechos reales del derecho civil o de otros derechos* 182
4. *Derechos reales propios o impropios* 183

CAPÍTULO XI

ELEMENTOS DE LOS DERECHOS REALES

A) INTRODUCCION METODOLOGICA 185
B) SUJETO DE LOS DERECHOS REALES 186
1. *Consideraciones con respecto a la calidad de los sujetos* 186
a. Personas de existencia ideal 187
b. Extranjeros 188
2. *Consideraciones con respecto al número de los sujetos* 188
a. Derechos reales de distinta naturaleza 189
b. Derechos reales de la misma naturaleza 189
C) OBJETO DE LOS DERECHOS REALES 190
1. *Introducción* 190
2. *Conceptos de "cosa", "bien", "patrimonio" y "objeto de derecho"*. 191
3. *Relación entre los conceptos de "bien" y de "cosa"* 193
4. *El artículo 2311 antes y después de la Reforma de 1968* 194
5. *El concepto de cosa, desde los puntos de vista físico y jurídico* .. 195
6. *¿Es posible configurar el concepto de cosa como un concepto de relación?* 198
7. *Requisitos de la cosa como objeto del derecho real* 199
8. *Los pretendidos derechos reales sobre bienes que no son cosas* .. 201
a. Usufructo de créditos 201
b. Prenda de créditos 203
c. Usufructo de un patrimonio 204
9. *Situaciones especiales en cuanto al objeto de los derechos reales* .. 205
a. La energía 205
b. Las universalidades 209
1) Universalidades de derecho 209
2) Universalidades de hecho 210
c. Los derechos 212
d. El cuerpo humano 213
e. El cadáver 216
f. El sepulcro 217
10. *Clasificación de las cosas* 222
a. Derecho romano 222
b. Código civil argentino 229

1) Clasificaciones de las cosas consideradas en sí mismas 229
a) Cosas muebles e inmuebles 229
(1) Cosas muebles e inmuebles 230
(a) Por su naturaleza 230
(b) Por accesión 231
(c) Por su carácter representativo 231
(2) Cosas muebles 232
(a) Por su naturaleza 232
(b) Por su carácter representativo 232
b) Cosas fungibles y no fungibles 233
c) Cosas consumibles y no consumibles 233
d) Cosas divisibles e indivisibles 234
e) Cosas principales y accesorias 234
f) Cosas que están en el comercio y fuera del comercio .. 237
g) Clasificaciones omitidas 239
2) Clasificaciones de las cosas consideradas con relación a las personas 240
a) Bienes del Estado 241
(1) Bienes públicos 241
(2) Bienes privados 243
b) Bienes municipales 244
c) Bienes de las iglesias 245
(1) Bienes de las iglesias o parroquias (católicas) ... 245
(2) Bienes de las iglesias disidentes 245
d) Bienes de los particulares 245
e) Cosas susceptibles de apropiación privada 246
D) CAUSA DE LOS DERECHOS REALES 247
1. *Concepto de causa* 247
2. *Teoría de los hechos y actos jurídicos reales* 252
3. *Teoría del título y el modo* 255
4. *Categorías de hechos y actos jurídicos reales* 258
5. *Metodología legal en materia de hechos y actos jurídicos reales* .. 260
a. El artículo 2505 antes de la Reforma de 1968 260
b. La nota al artículo 2505 260
c. La parte final del artículo 2918 261
6. *Principios fundamentales que rigen la causa de los derechos reales*. 261
a. La tradición como requisito constitutivo del derecho real 262
b. El principio del "nemo plus iuris" 264
c. El principio de la convalidación de los derechos reales 265
1) Enunciación del principio 265
2) Excepción en materia de hipoteca 265

3) Caso especial de constitución de derechos reales por el condómino 266
d. El principio rector en materia de cosas muebles 266
e. El principio de la publicidad registral inmobiliaria 267
f. Modos generales de adquisición y pérdida de los derechos reales 268
1) Modos generales de adquisición de los derechos reales .. 268
2) Modos generales de extinción de los derechos reales 269

CAPÍTULO XII

CONTENIDO DE LOS DERECHOS REALES

A) CONCEPTO 271
B) NATURALEZA DEL CONTENIDO DEL DERECHO REAL 271
1. *El señorío sobre la cosa, la posesión y los actos posesorios* 271
2. *Problemas metodológicos que se plantean* 272
3. *La naturaleza del contenido del derecho real y los casos anómalos de uso* 273
C) EXTENSION DEL CONTENIDO DEL DERECHO REAL 275
1. *Determinación positiva del contenido de los derechos reales* 275
a. Facultades que tipifican el derecho real 275
b. Extensión material de los derechos reales 276
c. El contenido del derecho real y la facultad de disponer del mismo 278
2. *Determinación negativa del contenido de los derechos reales* 280
a. Confines normales de los derechos reales 280
b. Confines excepcionales de los derechos reales 282

CAPÍTULO XIII

EJERCICIO DE LOS DERECHOS REALES

A) INTRODUCCION 285
B) CONCEPTO 285
C) EJERCICIO DEL DERECHO REAL E ILICITUD 286
1. *Diferenciación* 286
2. *Ejercicio regular o irregular de los derechos reales* 286

D) CONFLICTO DE DERECHOS Y CONFLICTO DE INTERESES . 287
1. *Conflicto de derechos* 287
2. *Conflicto de intereses* 288
E) EJERCICIO DEL DERECHO REAL Y ACTOS DE EMULACION. 290
F) EL ABUSO DEL DERECHO EN EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS REALES 293
G) EJERCICIO EXCESIVO DE LOS DERECHOS REALES 303
H) EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS REALES Y EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE 305
I) EL INTERES INDIVIDUAL Y EL INTERES SOCIAL EN EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS REALES 314

CAPÍTULO XIV

LA FORMA Y LA PRUEBA EN LOS DERECHOS REALES

A) CONCEPTOS DE FORMA Y DE PRUEBA 325
B) DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES 326
1. *Adquisición derivada por actos entre vivos* 326
a. Título suficiente 326
1) Concepto y diferenciación 326
2) Forma 327
a) Concepto 327
b) Clases de formas 328
c) Principio general 328
d) Excepciones 330
(1) Subasta judicial 331
(2) Medianería 331
(3) Derechos reales tácitos 332
3) Prueba 333
b. Modo suficiente: tradición 334
1) Concepto 335
2) Forma 336
3) Prueba 337
c. Situaciones excepcionales 338
1) Traditio brevi manu 338
a) Concepto 338

b) Forma 338
c) Prueba 338
2) Constituto posesorio 339
a) Concepto 339
b) Forma 339
c) Prueba 339
2. *Adquisición del derecho real por usucapión* 340
a. Concepto 340
b. Clases de usucapión 340
1) Usucapión breve 340
a) Concepto y requisitos 340
b) Prueba de la posesión 340
c) Prueba del tiempo de posesión 341
d) Prueba de la buena fe 341
e) Forma y prueba del justo título 341
2) Usucapión larga 341
a) Concepto y requisitos 341
b) Prueba de la posesión y del tiempo 342
3. *La prueba de los derechos reales en las acciones reales* 342
a. Acción reivindicatoria 342
b. Acción confesoria 343
c. Acción negatoria 344

C) DERECHOS REALES SOBRE MUEBLES 344
1. *Prueba de la propiedad por la posesión* 344
2. *La forma y la prueba en los derechos reales sobre cosas muebles registrables* 347
a. Concepto de cosas muebles registrables 347
b. Buques 347
c. Aeronaves 348
d. Automotores 348
3. *Prueba de la propiedad del ganado* 350
4. *Tradición de cosas muebles* 353
a. Forma 353
1) Tradición de cosas muebles con valor por sí 353
a) Cosas muebles que estén presentes 354
(1) Tradición por actos materiales de ambas partes .. 354
(2) Tradición por acto material del tradente con asentimiento del adquirente 354
(3) Tradición por acto material del adquirente con asentimiento del tradente 355

b) Cosas muebles que no están presentes 355
(1) Tradición por actos materiales de ambas partes 355
(2) Tradición por acto material del adquirente con asentimiento del tradente 355
c) Cosas muebles futuras 356
2) Tradición de cosas muebles representativas de valor 356
b. Prueba 356
5. *Usucapión de derechos reales sobre cosas muebles* 357

CAPÍTULO XV

TUTELA DE LOS DERECHOS REALES Y DEL INTERES DE LOS TERCEROS

A) INTRODUCCION 359
B) PROTECCION DE LOS DERECHOS REALES 360
1. *Introducción* 360
2. *Protección constitucional* 360
3. *Protección penal* 363
a. Protección extrajudicial 363
b. Protección judicial 363
4. *Protección civil* 364
a. Protección de la relación posesoria 364
1) Protección extrajudicial 364
2) Protección judicial 365
a) Acciones posesorias en sentido estricto 365
b) Acciones posesorias de carácter policial 365
c) Acciones de obra nueva 366
d) Denuncia de daño temido 366
b. Acciones reales 366
5. *Protección procesal* 367
6. *La cosa juzgada en relación a los derechos reales* 368
C) PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES 369
1. *Introducción* 369
2. *Función de la tradición: ¿publicidad o investidura de poder?* ... 375
3. *¿Publicidad traditiva o publicidad posesoria?* 375
4. *Innecesariedad de la publicidad para la existencia de la obligación pasiva universal* 376

5. *Necesidad de la publicidad para la oponibilidad de los derechos reales a los terceros interesados* 377
6. *Publicidad y modo suficiente* 377

INDICE BIBLIOGRAFICO 379