

DERECHOS REALES - PARTE GENERAL

Ficha conceptual Nº 21

Derogación

La ley 26.994 deroga la ley 340 (Código Civil). En consecuencia queda derogado en su totalidad el Libro III, "De los Derechos Reales".

Norma

*Libro IV, Título 1, "Disposiciones Generales", Capítulo 1: Principios comunes: arts. 1882 a 1891 del Código Civil y Comercial.

Novedades

1) Objeto: Los derechos reales se ejercerán sobre el todo o una parte indivisa.

También puede ser objeto *un bien* taxativamente señalado por la ley (art. 1883).

2) Estructura: Se mantiene el *numerus clausus*, mejor explicitado, al decir que los elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción de los derechos reales sólo se establece por ley (art. 1884).

3) Enumeración: Se enumeran taxativamente los derechos reales, incluyendo *los nuevos: propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerio privado y superficie*. Se mantienen los tradicionales: dominio, condominio, usufructo, uso, habitación, servidumbres, hipoteca, prenda y anticresis (art. 1887).

4) Derechos reales sobre cosa propia y sobre cosa ajena: (art. 1888).

- *Enumeración*: Son derechos reales sobre cosa propia: dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerio privado y superficie (si existe propiedad superficiaria). Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena: usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca, anticresis, prenda.

- *Superficie*: Se incorpora la superficie como derecho real sobre cosa propia cuando se refiere a la propiedad superficiaria, es decir si el derecho se ejerce sobre lo plantado, forestado o construido.

- *Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales*.

5) Ejercicio por la posesión. Los derechos reales se ejercen por la posesión excepto la hipoteca y las servidumbres. Art. 1991.