

## **PROGRAMA DE ASIGNATURA**

CARRERA	ASIGNATURA	Año	Régimen	Plan	Total Horas
Abogacía	Derecho Civil IV (Derechos Reales)	Cuarto	Anual	Nº 89/98	120

### **EQUIPO DOCENTE:**

PROFESOR	CARGO
Ab. Sonia del Valle Amaya	Adjunta
Esc. Ana Cecilia Montero	Jefa de Trabajos Prácticos

### **1. CONTENIDOS MÍNIMOS:**

Generalidades. Publicidad posesoria. Posesión. Protección de las relaciones reales. Publicidad Registral. Principios registrales. Dinámica del Derecho Real: Adquisición y pérdida. Derechos Reales en particular. Derechos Reales sobre cosas ajenas. Derechos reales accesorios o de garantías. Protección de los derechos reales.

### **2. FUNDAMENTOS:**

La materia Derecho Civil Reales constituye tanto una continuación como una profundización de los principios generales del Derecho Civil, brindando un sólido sustento para la posterior incorporación de los institutos del Derecho de Familia y de las Sucesiones.

El desarrollo de los contenidos conceptuales que integran la asignatura permitirá advertir las diferencias que existen entre cada uno de los derechos reales, y entre éstos y las demás construcciones de la vida jurídica; y alcanzar soluciones adecuadas frente a los casos que puedan plantearse durante el ejercicio profesional.

La enseñanza debe realizarse partiendo de los conceptos adquiridos por los alumnos en los años anteriores, para luego desarrollar la "Teoría General de los Derechos Reales" y finalmente efectuar un análisis detallado de cada uno de los Derechos Reales contemplados por la legislación argentina, y los modos de protección que establece nuestro ordenamiento jurídico.

### 3. OBJETIVOS:

#### 3.1 Objetivos Generales:

Obtener un conocimiento completo y detallado del sistema argentino de derechos reales, sus fundamentos y funcionamiento y sus medios de defensa.

#### 3.2 Objetivos Específicos:

- 1- Conocer las diferencias entre Derechos Reales y Derechos Personales.
- 2- Reconocer el objeto de estudio, y las relaciones de poder del hombre con las cosas, su adquisición, conservación y extinción.
- 3- Resolver los problemas prácticos que se plantean en la vida de las distintas instituciones jurídico-reales.
- 4- Aplicar al caso concreto los elementos conceptuales transmitidos.
- 5- Desarrollar una actitud crítica ante las soluciones legales inadecuadas o injustas.
- 6- Manejar correctamente vocabulario técnico-jurídico.
- 7- Interpretar las normas jurídicas en particular e integrar las mismas al sistema jurídico.
- 8- Conocer el espíritu de los códigos decimonónicos en materia de derechos reales, su impacto en el Código Civil y en el Código Comercial, en los proyectos de reforma posteriores y su vinculación con el Código Civil y Comercial de la Nación, sancionado en 2014 con vigencia a partir del 1 de agosto de 2015

### 4. CONTENIDOS DE LA ASIGNATURA:

#### Unidad Nº1:

##### 1.- LOS DERECHOS REALES

Introducción, naturaleza jurídica, concepto legal: análisis. Objeto: cosas y bienes, extensión, marco del abuso del Derecho, estructura legal, número, función de la autonomía de la voluntad, caracteres.

##### 2.- CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Criterio para establecer la clasificación: sobre cosa propia y ajena – Principales y Accesorios – Registrables y no Registrables.

##### 3.- DERECHOS REALES Y PERSONALES

Diferencias y semejanzas – Prescripción y caducidad.

#### Unidad Nº2 :

##### 1- ADQUISICIÓN – CONSTITUCIÓN – TRANSMISIÓN Y OPONIBILIDAD

Adquisición: Modos originarios y derivados: apropiación, especificación o transformación y accesión. Adquisición legal.

Constitución: - Transmisión: Título suficiente, justo y putativo. Modo. Tradición: de cosas inmuebles, muebles, Traditio Brevi Manus y Constituto Posesorio, transmisión por causa de muerte.

Oponibilidad: publicidad – inscripción Registral.

##### 2- PRINCIPIO DE CONVALIDACIÓN:

Concepto, casos.

### **3- EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES:**

Concepto, causales.

#### **Unidad N°3:**

##### **1- RELACIONES DE PODER**

Yuxtaposición, tenencia, Posesión y Servidor de la Posesión.

##### **2-LA POSESIÓN**

Concepto, elementos: teoría subjetiva y objetiva, La causa de la posesión. Naturaleza jurídica: teorías.

Sujeto de la posesión, objeto, actos posesorios, concurrencia, Intervención del título: concepto, requisitos.

##### **3-TENENCIA**

Concepto, derechos y obligaciones del tenedor, derecho de retención, efectos de la tenencia.

##### **4- CLASIFICACIÓN DE LAS RELACIONES DE PODER**

Legítima, ilegítima, de buena fe, simple mala fe y viciosa, de bienes inmuebles, muebles y muebles registrables. Presunción, excepciones.-

#### **Unidad N°4:**

##### **1-ADQUISICIÓN DE PODER**

Importancia del momento inicial. Acto adquisitivo – ausencia o Nulidad de título – concepto – Capacidad. Modos originarios y derivados.

##### **2- LA TRADICIÓN**

Concepto, requisitos, capacidad para adquirir la posesión, distintas formas de tradición. Adquisición a través de representantes. Representación voluntaria, legal. Incapacidad del representado.

##### **3- EFECTOS DE LAS RELACIONES DE PODER**

Derechos y deberes inherentes a la posesión y tenencia. Efectos propios de la posesión y efectos propios de la tenencia. Frutos y Mejoras: concepto – reembolso, indemnización – Cláusulas abusivas.

##### **4- CONSERVACIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS RELACIONES DE PODER**

Posesión y Tenencia: Modos de Conservación – presunción legal. Extinción – causales.

#### **Unidad N°5:**

##### **1- LA PRESCRIPCIÓN**

Concepto, fundamento del instituto, el tiempo de la prescripción, interrupción, suspensión, caducidad, dispensa. Diferencias y semejanzas con la Prescripción Liberatoria.

##### **2- USUCAPIÓN ORDINARIA O DECENAL**

Concepto, requisitos generales y específicos (justo título y buena fe). Presunciones.

**3- USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA O VEINTEAÑAL**

Concepto, requisitos, reglas del proceso, sujeto activo y pasivo, objeto, prueba legal, efectos de la sentencia.

**Unidad N°6:****1- USUCAPIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES REGISTRABLES, DE UNA UNIVERSALIDAD DE HECHO Y DERECHOS.**

Concepto, requisitos generales y específicos, adquirentes a título gratuito u oneroso, de buena o mala fe. Plazo. Sentencia – Efectos.

**2- RÉGIMEN DE AUTOMOTORES**

Concepto, requisitos, caracteres, efectos, aplicación de los PRINCIPIOS Registrables. Registro del Automotor: función – requisitos para la inscripción. Responsabilidad del titular registral y del Adquirente sin inscripción – Denuncia de venta.

**3- LOS SEMOVIENTES**

Concepto, régimen legal, equinos de pura sangre, registro de ganado de raza.

**4- COSAS PERDIDAS**

Régimen, concepto, derechos y obligaciones del hallador. Soluciones –Reivindicación.

**Unidad N°7:****1- DERECHO REAL DE DOMINIO**

Derecho de Propiedad: concepto, evolución histórica y constitucional del concepto de Derecho de Propiedad. Régimen Constitucional: Interpretación de los arts. 14cy 17 de la CN.

Dominio: Concepto, definición legal, caracteres, contenido, ejercicio, extensión: espacio aéreo, subsuelo, construcciones y plantaciones.

**2- CLASES DE DOMINIO**

Dominio Perfecto: concepto, presunción legal. Dominio Imperfecto: concepto, características. Dominio Revocable: concepto, sujetos, derechos del titular del dominio revocable, plazo, efectos de la revocación. Dominio Fiduciario: concepto, sujetos, régimen legal. Dominio Desmembrado: concepto, características, régimen.

**3- RESTRICCIONES Y LÍMITES AL DOMINIO**

En interés Público: concepto. En interés de los vecinos: concepto – indemnización - Facultades del Juez. Restricciones a las facultades de disposición del titular dominial, Derechos de Incidencia Colectiva.

**4- VIVIENDA**

Afectación: aspectos sustanciales y formales, legitimación, objeto, beneficiarios, efectos. Desafectación. Subrogación real.

#### **Unidad N°8:**

##### **1- EL DOMINIO DE LAS AGUAS**

El Dominio Público y Privado de las aguas: concepto, características, propiedad de las aguas. Agua: concepto, naturaleza jurídica, de propiedad de los particulares, límites al ejercicio por los derechos de incidencia colectiva. Aguas pluviales, subterráneas, ríos, arroyos y lagos. Los Glaciares: concepto, objeto, régimen legal.

##### **2- PROPIEDAD CIENTÍFICA, ARTÍSTICA Y LITERARIA**

Régimen Nacional de la Propiedad Intelectual, trámite de inscripción, derecho de autor, duración, naturaleza jurídica. Protección civil y penal.

##### **3- GARANTÍAS DEL DERECHOS DE PROPIEDAD**

Expropiación: marco constitucional, concepto, requisitos, objeto, sujetos, procedimiento administrativo. Juicio de Expropiación: sujetos legitimados, objeto, trámite, sentencia, efectos. Expropiación Inversa, de Urgencia y de Emergencia. Retrocesión: concepto y procedimiento.

#### **Unidad N°9:**

##### **1- CONDOMINIO**

Concepto, el destino de la cosa, caracteres, naturaleza jurídica, formas de constitución y prueba. Clases.

##### **2- CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA Y CON INDIVISIÓN FORZOSA**

Concepto, derechos y obligaciones de los condóminos sobre la parte indivisa y la cosa. Administración, Asamblea. Partición.

##### **3- LA MEDIANERÍA**

Régimen jurídico del Condominio de Cercos, Muros y Fosos: Concepto, condiciones y requisitos para la zona urbana y rural, adquisición de la medianería, prueba, presunción, indemnización, prescripción. Acción.

#### **Unidad N°10:**

##### **1- PROPIEDAD HORIZONTAL**

Nociones generales, antecedentes, concepto, naturaleza jurídica. Objeto: el edificio. Unidad Funcional, las cosas y partes comunes, carácter de la enumeración criterio para su determinación derechos y obligaciones de los propietarios. El consorcio de Propietarios: naturaleza. Sub-consorcios.

##### **2- CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA**

El reglamento, naturaleza jurídica, sanción, modificación, mayorías requeridas, forma, contenido, inscripción. Reforma por vía judicial.

Asambleas: clases, funciones, facultades, convocatoria, quorum. Efectos de sus decisiones. Asamblea judicial. Consejo de Propietarios: atribuciones.

### 3- EL ADMINISTRADOR

Designación y remoción, derechos y obligaciones. Gastos comunes: concepto, régimen, obligados al pago. Infracciones.  
Pre horizontalidad: antecedentes. Seguro Obligatorio. Exclusiones.

#### Unidad Nº11:

##### 1- CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Concepto, marco legal, características especiales, efectos, derechos y obligaciones respecto de las partes privativas y comunes, inescindibilidad del régimen, reglamento, facultades disciplinarias, sanción, transmisión de las Unidades Funcionales: derecho de admisión y preferencia.

##### 2- TIEMPO COMPARTIDO

Concepto, afectación, requisitos, efectos derechos y obligaciones del propietario, emprendedor, comercializador y usuario. Relación de consumo: concepto, aplicabilidad.

##### 3- CEMENTERIO PRIVADO

Concepto, caracterización, afectación, reglamento de administración y uso: contenido. Administrador: obligaciones. Registro de inhumaciones y sepultura. Derecho real de sepultura: derechos y obligaciones del titular del derecho real de sepultura, inembargabilidad. Relación de consumo.

#### Unidad Nº12:

##### 1- DERECHO REGISTRAL - PUBLICIDAD REGISTRAL

Concepto, fines, medios, eficacia. Sistemas de publicidad. Posesión y publicidad. Publicidad y Registro.

##### 2- DERECHO REGISTRAL

Concepto, naturaleza, fundamentos diversas especies de derecho registral. El Derecho Registral inmobiliario: noción, terminología, concepto, caracteres. Evolución histórica. Sistemas registrales: noción: a) Sistema Francés; b) Sistema Alemán; c) Sistema Suizo; d) Sistema Australiano-Torrens

##### 3- DERECHO REGISTRAL ARGENTINO

Evolución histórica, sistema del Código Civil y Comercial de la Nación. Título, modo. Leyes Provinciales. Ley 3.335 de la Provincia de La Rioja. Constitucionalidad. Proyectos de reforma. Decreto Ley 17.801, análisis e interpretación. Derechos o Bienes Registrables o no Registrables, Documentos inscribibles, requisitos, naturaleza jurídica y efectos de la inscripción, clase de inscripción, Petición de inscripción, asiento de presentación, desistimiento de petición.

#### Unidad Nº13:

##### PRINCIPIOS REGISTRABLES

##### 1- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Concepto, relación jurídica y determinación de sus elementos. Los Derechos Reales: determinación de la causa, sujeto y objeto. Comparación con los derechos personales.

## 2- PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Concepto. La función calificadora, alcance. Inscripción provisoria, plazos, prórroga. El contenido registral.

## 3- PRINCIPIO DE MATRICULACIÓN

Concepto. Inmuebles de Dominio Público. El folio real: noción, elementos que contiene, contenido de los asientos y forma de practicarlos. Subdivisión y unificación de inmuebles.

## 4- CERTIFICADO DE RESERVA DE PRIORIDAD

El bloqueo o cierre registral, Plazo de validez. Certificado usado por distinto escribano o para un acto distinto. Escritura sin certificado, escrituras simultáneas. Inscripción condicional. Plazo para presentar los documentos, distintas alternativas. Medidas. Informe: concepto. Diferencia con los certificados.

## 5- EL TRACTO SUCESIVO Y ABREVIADO

Concepto, distintos supuestos. Principio de prioridad o de Rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación de rango. Anotaciones personales.

### Unidad Nº14:

#### 1- SERVIDUMBRES PERSONALES

Concepto, comparación con las servidumbres reales. Evolución

#### 2- DERECHO REAL DE USUFRUCTO

Concepto, definición legal, objeto, capacidad: sujetos legitimados para constituirlos, caracteres, clasificación, duración, formas de construcción, transmisibilidad, embargo y ejecución del derecho de usufructo, extinción: modos especiales y efectos.

#### 3- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO Y NU-DO PROPIETARIO

Antes y durante el ejercicio de la servidumbre. Fianza: monto, clases. Inventario, presunción comunicación de perturbación de terceros.

#### 4- DERECHO REAL DE USO Y HABITACIÓN

Noción, concepto, naturaleza jurídica, caracteres, capacidad, objeto. Ejecución por los acreedores. Extinción.

### Unidad Nº15:

#### 1- SERVIDUMBRES PREDIALES- DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE

Concepto, caracteres, objeto, condiciones para su existencia, clasificación, capacidad. Dere-

chos y deberes del titular del fundo Dominante y Sirviente: derechos de disposición y ejercicio, extensión, mejoras, comunicación. Ejecución por los acreedores.

## 2- FORMAS DE CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN

Formas, sujetos legitimados. Extinción: causales y efectos.

## 3- SERVIDUMBRES LEGALES Y FORZOSAS

Servidumbre de Tránsito, de Acueducto y de recibir agua. Concepto, indemnización. Prescripción.

### Unidad Nº16:

#### 1- DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Introducción, antecedentes legales concepto, naturaleza jurídica, modalidades, objeto, extensión y duración. Facultades Materiales y jurídicas del superficiario y del dueño del suelo. Hipoteca inscrita con anterioridad a la Constitución de la Superficie. Defensa.

#### 2- FORMAS DE CONSTITUCIÓN

Modos de adquirir el Derecho: contrato, prescripción breve, actos de última voluntad, constitución judicial, otros modos. Formalidades, sujetos legitimados. Aspectos Registrables.

#### 3- EXTINCIÓN

Concepto, causales especiales. Efectos. Indemnización. Derechos reales y personales constituidos, consolidación. Normas supletorias.

### Unidad Nº17:

#### 1- DERECHOS REALES DE GARANTÍA- DISPOSICIONES GENERALES

Garantías reales y Personales. Concepto. Diferencias. Derechos reales Principales y accesorios: su ubicación.

#### 2- OBJETO Y CARACTERES GENERALES

Créditos garantizarles: concepto, identificación en el acto constitutivo, ausencia de identificación, consecuencias. Extensión en cuanto al objeto. Extensión de la garantía. Accesorios.

- Convencionalidad: concepto, la causa, formalidades del acto constitutivo.
- Accesoriedad nociones, carácter, contenido. La ausencia de crédito: Consecuencias.
- Especialidad: en cuanto a su objeto y al crédito. Defectos de la especialidad. Efectos.
- Indivisibilidad: respecto de los bienes, del crédito, incidencias. Facultades Judiciales.
- Inoponibilidad: concepto, fundamento, publicidad. Alcances.

#### 3- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE, ACREEDOR Y PROPIETARIO NO DEUDOR

Concepto, principio general, clausula nula. Casos de disposición material. Situación del tercer poseedor y tercero adquirente, derechos y facultades. Responsabilidad ante la ejecución del



bien por un tercero. Otros acreedores con garantía real. Efectos de la subasta.

#### **Unidad N°18:**

##### **1- DERECHOS REAL DE HIPOTECA**

La hipoteca en el Derecho Real Argentino. Evolución. Concepto. Caracteres. Facultades de persecución y preferencia. Diferencia del ius Preferendi con el privilegio. Derechos y obligaciones del Constituyente, acreedor y tercer poseedor o adquirente.

##### **2- FORMAS DE CONSTITUCIÓN, DURACIÓN, EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN**

Sujetos legitimados, casos especiales, formalidad, publicidad. Reserva de Rango. Objeto: su determinación. Duración: plazo. Extinción: causales, convencional y judicial. Caducidad: concepto. Cancelación: concepto y modos. Implicancias prácticas.

##### **3- LETRAS HIPOTECARIAS – LEY 24.441**

Concepto. Emisión Formalidades. Régimen de Ejecución Hipotecaria: Extrajudicial y judicial.

#### **Unidad N°19:**

##### **1- DERECHO REAL DE PRENDA**

Contrato de prenda y derecho real de prenda: concepto, objeto, caracteres, constitución, formalidades, publicidad. Derechos y obligaciones de las partes: del Acreedor, deudor. Modalidades permitidas y especialmente permitidas. Clases: prenda de cosas y de créditos. Prenda.

##### **2- FORMAS DE CONSTITUCIÓN, EXTINCIÓN Y EJECUCIÓN**

Constitución, formalidades, publicidad. Extinción: causales especiales y efectos- Ejecución. Privilegios.

##### **3- DERECHO REAL DE ANTICRESIS**

Concepto, caracteres, objeto, caracteres, derechos y obligaciones de las partes, formas de constitución, sujetos legitimados, formalidades, plazo y extinción.

#### **Unidad N°20:**

##### **1- PROTECCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA POSESIÓN, TENENCIA Y LA SERVIDUMBRE DE LA POSESIÓN**

Concepto, fundamento, sujetos legitimados. Requisitos para su procedencia.

##### **2- ACCIONES POSESORIAS**

Concepto, fundamento de la protección judicial, naturaleza jurídica: acción de despojo, de manutención: sujetos legitimados, objeto, prueba, sentencia y efectos. Acciones posesorias especiales: de obra nueva y daño temido: concepto, objeto, legitimación activa, pasiva, prueba, sentencia, efectos. Prescripción.

### 3- ACCIONES REALES

- a) El Ius Possidendi y el Ius Posessionis: concepto, diferencias. El petitorio y el Posesorio: concepto, diferencias, prohibición de acumular.
- b) Acciones reales: concepto, lesiones que habilitan a su interposición, requisitos. Opción por la Indemnización. Acción Reivindicatoria, confesoria y negatoria: Proceso Judicial: competencia, legitimación activa, pasiva. Lesión que las habilita, objeto, prueba, finalidad, sentencia, efectos. Imprescriptibilidad.
- c) Acción de Deslinde: pretensión, legitimación activa, pasiva, objeto y prueba.

### MEDIDAS CAUTELARES

Nociones generales, requisitos de su procedencia.

## 5. EVALUACIÓN:

Criterios: a. Considerando al aprendizaje como un proceso en permanente construcción, se evaluará tanto dicho proceso como aquellos productos a los que el mismo dé lugar. b. Se desarrollará una permanente tarea investigativa de las dificultades y los logros de los alumnos, que permitirá dedicar mayor cantidad de tiempo a aquellos que necesiten más atención. c. El objetivo de la evaluación será enriquecer el proceso de aprendizaje con la finalidad de formar personas críticas, creativas, analíticas, que razonen e integren los conocimientos adquiridos. A lo largo del ciclo lectivo se evaluará: ♣ si los alumnos emplean los conocimientos y procedimientos esperados; ♣ si los alumnos aplican los conocimientos adquiridos en la resolución de los problemas planteados; ♣ si los argumentos con los que los alumnos defienden sus ideas resultan adecuadamente fundamentados; ♣ si pueden superar las dificultades por sí mismos o constantemente requieren ayuda externa. d. Para ello, se recurrirá a distintos tipos de evaluación, y se tendrá en cuenta la responsabilidad y el interés por la materia, el desempeño tanto individual como grupal del alumno, la buena predisposición y la participación en clase. e. Los presentes criterios de evaluación se darán a conocer a los alumnos con la intención de recabar sus pareceres y propiciar la reflexión sobre su tarea.

## 6. HORARIO DE CLASES:

Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
<b>16 a 18</b>	<b>16 a 18</b>				

## 7. BIBLIOGRAFÍA:

### 7.1: Bibliografía básica

- **Código Civil y Comercial de la Nación.**
- **Lorenzetti, Ricardo L. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Rubinzal - Culzoni Bs. As., 2015**
- **Alterini, Jorge H. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado- Tratado Exegético. Thomson Reuters La Ley Bs. As., 2015.**
- **Cornejo, Américo A. Curso de derechos Reales (Parte General) Virtudes Salta, 2005.**
- **Cornejo, Américo A. Derecho Registral. Astrea Bs. As., 1994.**
- **Gurfinkel de Wendy, Lilian N. Derechos Reales. Abeledo Perrot Bs. As., 2015.**
- **Kiper, Claudio Tratado de los Derechos Reales – Código Civil y Comercial de la Nación Rubinzal - Culzoni Bs. As., 2016.**
- **Mariani de V., Marina Derechos Reales Zavalía Bs. As., 2016.**

## **7.2: Bibliografía complementaria**

- **Borda, Guillermo (Actualizado por Delfina M. Borda) Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales La Ley Bs. As., 2008.**
- **Causse, Federico; J. Pettis, Christian R. Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos Reales Hammurabi Bs. As., 2015.**
- **Clerc, Carlos El Derecho de Dominio y sus Modos de Adquisición Abaco Bs. As., 1982.**