



**CARRERA: Abogacía**

**Plan:** 2017

**Ciclo:** Ciclo jurídico disciplinar

**Departamento:** Departamento de derecho privado

**Área:** Área de formación jurídica disciplinaria

**ASIGNATURA:** Derechos reales

**CÁTEDRA:** B

**AÑO LECTIVO: 2018**

**EQUIPO DOCENTE**

Titular: Gapel Redcozub, Guillermo Rafael

Adjunto/s: Muñoz De Ocampo, Gisela B.

Jefe/s de Trabajos Prácticos: Blanco, Agustín E.; Ocampo, Gilda Gisella; Ramirez Castañeda, Francisco R.

**CARGA HORARIA TOTAL (Hs. Reloj): 80**

**CARGA HORARIA SEMANAL (Hs. Reloj): 4**

**FUNDAMENTACION**

El dictado de esta asignatura pone el acento en la enseñanza de las normas específicas que regulan el régimen general de los derechos reales y los institutos centrales de la materia (dominio y posesión). Se busca formar un abogado capaz de “encontrar el derecho”, de identificar la norma aplicable al caso presentado por un cliente, un administrado o un justiciable, profundizando el desarrollo de las habilidades de razonamiento y argumentación, pensamiento pragmático y de resolución de problemas de manera flexible y generalizable. Se apunta a que el alumno comprenda al Derecho como un sistema de principios y normas que tiende o aspira a ser coherente y unificado, aunque revista indeterminaciones y contradicciones. Para ello la cátedra se propone que el alumno logre realizar procesos de razonamiento desde lo particular (casos) hacia lo general (reglas y principios) y viceversa, y que agudice su pensamiento crítico acerca de la justicia y la eficiencia de las normas estudiadas.



El diseño del programa establece puentes entre sus contenidos y los de otras asignaturas del derecho civil, del derecho constitucional, del derecho administrativo y del derecho procesal civil. En el curso del estudio de esta materia se recurrirá con frecuencia a institutos propios de la parte general del derecho civil, el derecho de obligaciones, los tipos contractuales que originan, modifican y extinguen relaciones y derechos reales. En el dictado del contenido referido al derecho de propiedad se prestará particular importancia a la normativa constitucional y su interpretación jurisprudencial; en materia de restricciones y límites al derecho real se tendrá en cuenta la regulación administrativa más significativa, con especial interés en el instituto de la expropiación; tanto para la enseñanza de los mecanismos de defensa de las relaciones de poder y de los derechos reales, así como para la adquisición del dominio por usucapión, serán indispensables las referencias al derecho procesal civil.

## OBJETIVOS GENERALES

La enseñanza de la asignatura tendrá como objetivos generales que el alumno logre:

- Conocer los principios generales y el régimen legal de los derechos reales.
- Establecer relaciones entre los institutos propios de la materia y el sistema jurídico general.
- Utilizar con corrección y fluidez de expresión el lenguaje técnico-jurídico de la disciplina.
- Aplicar las herramientas del Código Civil y Comercial de la Nación en la solución de problemas jurídicos en el ámbito de los derechos reales.

## CONTENIDOS

El Programa está compuesto por once unidades que se agrupan en cinco ejes temáticos:

- a) Teoría General de los Derechos Reales,
- b) Relaciones de Poder,
- c) Derechos Reales Parte Especial,
- d) Publicidad de los Derechos Reales y
- e) Tutela de los Derechos Reales y de las Relaciones de Poder.

Los contenidos tienen la siguiente secuencia:

En el primer eje, se trata la Teoría General de los Derechos Reales (Unidad 1) donde se hace foco en la distinción entre derechos personales y reales y en las particularidades del régimen jurídico de estos últimos.

En el segundo eje se tratan las relaciones de poder existentes, con especial atención a las figuras de la posesión y tenencia, sus clases, formas de adquisición, conservación y pérdida, presunciones aplicables, y sus efectos (Unidad 2).

En el tercer eje temático (Unidad 3) se da inicio al estudio del Derecho de Dominio, sus caracteres, contenido, clasificación y extensión, continuando con los modos de adquirir el dominio y las limitaciones a este derecho (Unidades 4 y 5, respectivamente). Dentro de los modos de adquisición, se incorpora el controversial mecanismo de la Ley 24.374, y en relación a las restricciones y límites se incluyen los regímenes especiales de tutela de la vivienda y de venta de lotes a plazos, en razón de su creciente importancia socio-económica y jurídica.



A continuación el dictado se concentra en el análisis del régimen jurídico del Condominio (Unidad 6), con sus fuentes y clases, atendiendo a los posibles conflictos entre condóminos y a los mecanismos previstos para dirimir las controversias.

Dentro del mismo eje, la Unidad 7 desarrolla la figura de la Propiedad Horizontal y sus elementos característicos, e incluye igualmente a los conjuntos inmobiliarios, a los cementerios privados y al tiempo compartido.

Los derechos reales de Superficie, Usufructo y Servidumbre se encuentran en la Unidad 8, seguidos por los derechos reales de garantía en la Unidad 9.

En el cuarto eje (Unidad 10), el dictado se concentra en el sistema de publicidad registral de los derechos reales.

El último eje temático de la Asignatura contiene a las acciones tuitivas de los derechos reales y de las relaciones de poder (Unidad 11).

## PROGRAMA

### UNIDAD 1. TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

1. Los derechos reales en las clasificaciones de derechos subjetivos.
2. Concepto de Derecho Real. Doctrina clásica. Doctrinas unitarias. Definición del CCC (art.1882). Definición analítica y exposición de los caracteres y elementos necesarios para la existencia del derecho real (Allende).
3. Elementos de los derechos reales. Sujeto. Objeto. Cosas, concepto y clasificación. Los bienes como objetos de los derechos reales. Situaciones especiales (energía, cuerpo humano, cadáver, universalidades).
4. Régimen legal de los derechos reales. Metodología del Código Civil y Comercial. Incidencia del orden público. Numerus clausus o estructura de los derechos reales. Enumeración (art. 1887 CCC.). Convalidación (art. 1885 CCC).
6. Clasificación de los derechos reales: a) sobre cosa propia o ajena; b) principales o accesorios; c) sobre cosas registrables y no registrables; d) según se ejerzan o no por la posesión.
7. Análisis comparativo entre los derechos reales y los personales.
8. Casos dudosos: derechos reales de garantía, derecho del locatario, privilegios, derecho de retención, derechos intelectuales. Pretendidas situaciones intermedias: obligaciones reales.
9. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad de los derechos reales. Transmisión por actos entre vivos y por causa de muerte. La teoría del título suficiente y modo suficiente en la adquisición derivada entre vivos (art. 1892 CCC). Comparación del título suficiente con otros títulos (justo título, título putativo) y con el boleto de compraventa inmobiliaria. Inoponibilidad (art. 1893 CCC). Supuestos de adquisición legal (art. 1894 CCC).Transmisibilidad (Art. 1906 CCC). Extinción (art. 1907).

### Bibliografía Básica de la Unidad:

<http://www.dch.unne.edu.ar/>

Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas  
Universidad Nacional del Nordeste  
Av. Libertad 5470  
Corrientes, 3400. Argentina.  
TEL: +54 379 4471286



Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 1.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 1, 2 y 3.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzal Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 1, Capítulos 1 y 2.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulos 1, 2, 4 y 6.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulo 1.
- Perrotti, Pedro; Los Derechos Reales y la Teoría General de la Posesión, Moglia, 2003. Capítulo 1.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

Bibliografía Sugerida de la Unidad:

- Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge; El derecho real. Elementos para una teoría general, Abeledo-Perrot, 1998. Capítulos 3, 4 y 6.

**UNIDAD 2. RELACIONES DE PODER**

1. Enumeración de las relaciones de poder. Concurrencia (art. 1913 CCC).
2. Posesión. Concepto: Teorías de Savigny y de Ihering. Definición en el CCC. (art. 1909). Análisis de los elementos constitutivos. Sujeto y objeto de la posesión. Naturaleza jurídica: distintas teorías.
3. Diferencias entre posesión y propiedad.
4. Clasificación de la posesión: a) LEGÍTIMA e ILEGÍTIMA; b) de BUENA FE y de MALA FE. Buena fe: 1) requisitos; 2) oportunidad de la determinación; c) VICIOSA y NO VICIOSA o DE SIMPLE MALA FE. Relatividad de los vicios; d) El caso del poseedor de inmueble con boleto de compraventa.
5. Tenencia. Definición (art. 1910). Elementos. Comparación con la posesión. Servidores de la posesión (art. 1911).
6. Presunciones en materia de relaciones de poder: de posesión (art. 1911); de fecha y extensión (art. 1914); de legitimidad (art. 1916); de buena y de mala fe (art. 1919); de continuidad (art. 1930).



7. Adquisición de la relación de poder. Requisitos (art. 1992). Modos de adquisición (art. 1923). Tradición: concepto y requisitos (arts. 1924 y 1926). Otras formas de tradición (art. 1925). Conservación (art. 1929). Interversión: concepto, principio general, clases y requisitos. Extinción (art. 1931).

8. Efectos de las relaciones de poder. Deberes y derechos inherentes (arts. 1932 y 1933). Facultades en materia de mejoras (art. 1938). Efectos propios de la posesión (art. 1939). Régimen de adquisición de frutos y productos y de responsabilidad por destrucción de la cosa (arts. 1935 y 1936). Transmisión de obligaciones al sucesor (art. 1937). Efectos propios de la tenencia (art. 1940).

Bibliografía Básica de la Unidad:

Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 2.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 4 y 5.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzel Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 1, Capítulos 3 y 4.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulos 7 y 8.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulos 2, 3 y 4.
- Perrotti, Pedro; Los Derechos Reales y la Teoría General de la Posesión, Moglia, 2003. Capítulos 2, 3 y 4.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

### UNIDAD 3. DERECHO REAL DE DOMINIO

1. Origen y evolución histórica de la propiedad. Propiedad y dominio. Garantías constitucionales. Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre el alcance del derecho de propiedad. Propiedad Colectiva o Comunitaria. Fallos de la Corte Interamericana de Derechos Humanos relativos al derecho de propiedad. Su importancia.

2. Dominio Perfecto. Definición legal (art. 1941). Caracteres. Enumeración y análisis. Contenido del derecho de dominio. Extensión (art. 1945). Extinción.



3. Dominio Imperfecto. Definición legal (art. 1946). Supuestos o especies: a) Dominio Revocable: concepto, límites de las condiciones resolutorias, facultades del titular, forma en que opera la revocación en materia de cosas registrables y no registrables, efectos de la retroactividad, readquisición del dominio perfecto; b) Fideicomiso (art. 1666). Sujetos. Objeto. Duración. Régimen de los bienes fideicomitidos. Dominio Fiduciario. Definición (art. 1701). Facultades del titular. Extinción del derecho y supuestos de retroactividad e irretroactividad respecto de los actos del fiduciario. Readquisición del dominio perfecto; c) Dominio Desmembrado.

4. Dominio de automotores (Régimen del Decreto/Ley 6.582/1958 ratificado por Ley Nº 14.467 y normas modificatorias, T.O por Decreto Nº 1114/97). Concepto de automotor. Forma de Transmisión. Efectos de la inscripción.

5. Dominio de ganado (Régimen de la Ley 22.939 modificada por Ley 26.478). Medios de identificación del ganado, obligaciones del propietario de hacienda, presunciones de propiedad, transferencia del ganado.

#### Bibliografía Básica de la Unidad:

Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 3
- Gurinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 7 y 10.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzal Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 1, Capítulo 6; Tomo 2, Capítulo 3.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulo 10.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulo 6
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

#### Bibliografía Sugerida de la Unidad:

- Del Toro Huerta, Mauricio, *Los aportes de la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en la configuración del derecho de propiedad colectiva de los miembros de comunidades y pueblos indígenas*, en Derecho y Propiedad (Sela 2008), Libraria, 2008, p. 215 a 244. Disponible en: [http://digitalcommons.law.yale.edu/yls\\_sela/58/](http://digitalcommons.law.yale.edu/yls_sela/58/)
- Etchichury, Horacio; *Algunas observaciones sobre el proyecto de código civil y comercial, a la luz de principios constitucionales*, Revista Argentina de Teoría Jurídica, Volumen 13, Nº 1, p.1. (Agosto 2012).



- Kiper, Claudio y Lisoprawski, Silvio; *Tratado de Fideicomiso*; Lexis Nexis, 2º ed., 2004. Capítulos 2, 4, 7, 8 y 9.
- Levaggi, Abelardo; *Ideas acerca del derecho de propiedad en la Argentina entre 1870 y 1920*, Revista Electrónica del Instituto “Ambrosio Gioja”, Año I, Número 1 (2007). Disponible en: [http://www.derecho.uba.ar/revistagioja/articulo\\_esp\\_old.php?id=1&idsec=2&art=5](http://www.derecho.uba.ar/revistagioja/articulo_esp_old.php?id=1&idsec=2&art=5)
- Rosenkrantz, Carlos, *El derecho de propiedad en el Nuevo código civil y comercial: viejos problemas sin nuevas soluciones*, Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal-Culzoni, Editores, 2015 Número Extraordinario.
- Viggiora, Lidia y Molina Quiroga, Eduardo; *Régimen Jurídico del Automotor*, Revista Jurídica (UCES), 8, 38-79. Disponible en <http://dspace.uces.edu.ar:8180/xmlui/handle/123456789/387>

#### **UNIDAD 4. ADQUISICIÓN DEL DOMINIO. MODOS ESPECIALES.**

1. Apropiación (art. 1947). Requisitos. Cosas no susceptibles de apropiación. Régimen de cosas perdidas. Adquisición de tesoros. Transformación (art. 1957).
2. Accesión. Concepto y distintos supuestos. Aluvión. Avulsión. Construcción, siembra y plantación: casos y soluciones legales. Invasión de inmueble colindante.
3. Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirentes (art. 1895). Condiciones de aplicación. . Cosas excluidas. Fundamento de la norma. Comparación con el art. 2412 del C.Civ.
4. Prescripción adquisitiva. Antecedentes históricos. Definición legal (art. 1897). Fundamento. Importancia. Sujetos. Objetos. Clases (arts. 1898 y 1899). Atributos de la posesión exigible. Justo título: concepto y utilidad.
4. Prescripción adquisitiva. Suspensión e Interrupción: causales y efectos. Unión de posesiones. Concepto y Requisitos.
5. El juicio de usucapión: notas distintivas (sujetos intervinientes, requisitos de iniciación, medidas cautelares, prueba, pago de impuestos, características y efectos de la sentencia). Suerte de los derechos reales constituidos por el anterior propietario y por el usucapiente.
6. La regularización del dominio mediante la Ley Nº 24.374 (y sus modificatorias). Condiciones de aplicación. Inmuebles comprendidos. Personas beneficiarias. Procedimiento. Críticas.

#### Bibliografía Básica de la Unidad:

Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimpr, 2005. Capítulo 4.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 6 y 8.



- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzal Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 1, Capítulo 7; Tomo 3, Capítulo 5.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulo 12.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulos 6 y 17.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

Bibliografía Sugerida de la Unidad:

- Bueres, Alberto (Dir.) y Highton, Elena (Coord.); Código Civil y normas complementarias, Hammurabi, 1º ed., 2012, Tomo 9A.
- Mariani de Vidal-Kiper-Goldemberg, *Efectos de la adquisición del dominio por prescripción respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario y por el usucapiente*, LL 1987-C-942.

**UNIDAD 5. LÍMITES AL DOMINIO. EXPROPIACIÓN**

1. Ejercicio de los derechos (art. 9 y 10). Límites al dominio. Concepto y fundamentos. Diferencias con las servidumbres. Clasificación.
2. Límites fundados en consideraciones de interés público. Normas administrativas. Cláusulas de inenajenableidad: validez de los distintos supuestos (art. 1972). Numerus clausus o estructura legal. Camino de sirga.
3. Límites emergentes de las relaciones de vecindad. Inmisiones: análisis del art. 1973. Obras y trabajos en inmuebles linderos. Luces y vistas. Árboles y arbustos.
4. Regímenes especiales de afectación del dominio: a) Protección de la Vivienda (arts. 244 a 256). Fundamento. Afectación. Legitimados. Beneficiarios. Efectos (Inoponibilidad, transmisibilidad). Desafectación. Comparación con el régimen de Bien de Familia (Ley Nº 14.394). b). Venta de lotes a plazo. Leyes 14.005 y 23.266. Ámbito de aplicación. Anotación del inmueble y de los contratos. Efectos.
5. El Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales (Ley Nº 26.737 y Dec. Reg. 274/2012). Límites impuestos y excepciones.
6. Expropiación. Régimen legal. Calificación y utilidad pública. Sujetos. Objeto. Indemnización. Procedimiento. Expropiación irregular. Retrocesión. Ocupación temporánea. Reserva de inmuebles para planes de ejecución diferida. Abandono.

Bibliografía Básica de la Unidad:

<http://www.dch.unne.edu.ar/>

Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas  
Universidad Nacional del Nordeste  
Av. Libertad 5470  
Corrientes, 3400. Argentina.  
TEL: +54 379 4471286



Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 3.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulo 9.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzal Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 2, Capítulos 1 y 2.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulo 14.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulo 6.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

Bibliografía Sugerida de la Unidad:

- Bueres, Alberto (Dir.) y Highton, Elena (Coord.); Código Civil y normas complementarias, Hammurabi, 1º ed., 2012, Tomo 9A.
- Herrera, Marisa y Pellegrini, María Victoria; La protección a la vivienda familiar en el nuevo Código Civil y Comercial, disponible en <http://www.nuevocodigocivil.com/la-proteccion-a-la-vivienda-familiar-en-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial-por-marisa-herrera-y-maria-victoria-pellegrini/>

## UNIDAD 6. CONDOMINIO

1. Condominio. Concepto y antecedentes. Definición legal (art. 1983). Elementos. Constitución: fuentes. Clases.
2. Destino de la cosa. Facultades de los condóminos sobre la cosa común y respecto de la parte indivisa. Convenios. Uso y goce excluyente. Obligaciones de los condóminos (gastos y deudas). Imposibilidad de uso y goce común: régimen de administración (asamblea, frutos).
3. Condominio común o sin indivisión forzosa. Partición. Derecho a pedirla. Formas. Reglas aplicables.
4. Condominio con indivisión forzosa. Supuestos de indivisión temporaria. Condominio sobre accesorios indispensables.
5. Condominio con indivisión forzosa. Muros, cercos y fosos: denominaciones legales. Cerramiento forzoso urbano. Muro de cerramiento. Adquisición y cobro de la medianería. Prueba y presunciones. Valor de la medianería. Prescripción del cobro. Facultades materiales. Mejoras. Abdicación. Readquisición.
6. Cerramiento forzoso rural. Atribución, cobro y derechos en la medianería rural.



**Bibliografía Básica de la Unidad:**

Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 5.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 10 y 11.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzal Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 2, Capítulos 4 y 5.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulo 16
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulo 8.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

**UNIDAD 7. PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

1. Propiedad horizontal. Concepto (art. 2037). Antecedentes. Constitución. Unidad funcional. Cosas y partes comunes. Cosas y partes propias. Consorcio (art. 2044).
2. Facultades del titular de la propiedad horizontal respecto de su unidad funcional y respecto de las partes y cosas comunes. Prohibiciones. Infracciones. Cargas y obligaciones del titular. Expensas. El crédito por expensas: obligados al pago, defensas válidas. Régimen de mejoras en cosas y partes comunes.
3. Reglamento de Propiedad Horizontal. Concepto. Naturaleza jurídica. Contenido. Modificación.
4. Asambleas. Concepto. Facultades. Funcionamiento: convocatoria, quórum, régimen de mayorías, mecanismo de aprobación tácita. Supuesto de conformidad expresa del titular (art. 2061). Asamblea judicial.
5. Consejo de Propietarios. Concepto, carácter y atribuciones. Administrador. Representación legal. Naturaleza de la relación con el consorcio. Designación y Remoción. Derechos y obligaciones.
6. Extinción de la propiedad horizontal. Destrucción, grave deterioro, confusión y desafectación. Subconsorcios. Prehorizontalidad.
7. Conjuntos Inmobiliarios. Concepto (art. 2073). Características. Marco legal. Cosas y partes comunes y privativas. Facultades y obligaciones del propietario. Gastos y contribuciones. Limitaciones y restricciones reglamentarias.



8. Tiempo Compartido. Concepto (art. 2087). Marco legal. Objeto. Afectación. Efectos de la afectación. Deberes del emprendedor, del administrador y de los usuarios. Extinción.

9. Cementerios Privados. Concepto (art. 2103). Afectación. Efectos. Reglamento de Administración y Uso. Facultades y deberes del titular del derecho de sepultura.

Bibliografía Básica de la Unidad:

Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 6.
- Gurinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 13 a 19.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzel Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 2, Capítulos 6, 7 y 8.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulo 18.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulos 9 y 10.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

Bibliografía Sugerida de la Unidad:

- Bueres, Alberto (Dir.) y Highton, Elena (Coord.); Código Civil y normas complementarias, Hammurabi, 1º ed., 2012, Tomo 9A.

**UNIDAD 8. DESMEMBRACIONES EL DOMINIO: SUPERFICIE. USUFRUCTO. USO. HABITACION. SERVIDUMBRES.**

1. Derecho real de superficie. Concepto (art. 2114). Objeto. Modalidades. Duración. Constitución. Legitimación. Facultades del superficiario y del propietario. Extinción. Efectos. Régimen indemnizatorio.

2. Usufructo. Concepto (art. 2129). Objeto. Constitución. Modalidades. Inventario (art. 2137), oportunidad, formas, consecuencias de su omisión. Garantía.

3. Derechos y obligaciones del usufructuario. Transmisibilidad. Constitución de derechos. Mejoras. Restitución. Derechos y deberes del nudo propietario.

4. Extinción del Usufructo. Medios especiales. Efectos.

5. Uso y habitación. Concepto y caracteres. Constitución. Derechos y obligaciones del usuario y del habitador. Limitaciones. El supuesto del derecho real de habitación del cónyuge supérstite (art. 2383). Condiciones para su constitución



6. Servidumbres. Definición legal (art. 2162). Objeto. Principio de la atipicidad. Legitimación. Modalidades. Comparación con otras figuras. Servidumbre positiva y negativa. Servidumbre real y personal. Régimen de servidumbres forzosas (art. 2166). Transmisibilidad.

7. Derechos y obligaciones del titular dominante y del titular sirviente. Extinción de la servidumbre: medios especiales y efectos.

**Bibliografía Básica de la Unidad:**

Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 9.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 20 a 23.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzel Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 2, Capítulo 10; Tomo 3, Capítulos 1 y 2.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulos 20, 21 y 22.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulos 11 y 12.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

**UNIDAD 9: DERECHOS REALES DE GARANTIA**

1. Garantías personales y reales. Disposiciones comunes a las garantías reales. Convencionalidad. Accesoriadad. Créditos garantizables. Especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito. Indivisibilidad. Extensión en cuanto al objeto y en cuanto al crédito. Subrogación real. Cláusulas nulas.

2. Facultades del constituyente. Facultades del acreedor. Realización por un tercero antes del vencimiento del plazo.

3. Responsabilidad del propietario no deudor. Ejecución contra el propietario no deudor. Derecho al remanente. Subrogación del propietario no deudor.

4. Extinción del gravamen. Causas. Subasta: efectos. Cancelación

5. Hipoteca. Concepto (art. 2205). Legitimación. Determinación del objeto. Forma del contrato constitutivo. Duración de la inscripción. Hipoteca de parte indivisa.

6. Ejecución hipotecaria. Procedimiento. Régimen especial (art. 52 a 67 Ley 24.441). Letras y pagarés hipotecarios.



7. Prenda. Concepto (art. 2219). Prenda con registro. Oponibilidad. Prendas sucesivas. Facultades y deberes del acreedor prendario. Derechos y deberes del constituyente. Ejecución. Prenda de créditos. Anticresis. Concepto (art. 2212). Deberes y derechos del acreedor.

**Bibliografía Básica de la Unidad:**

Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 10.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 24, 25 y 26.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzel Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 3, Capítulos 3 y 4.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulos 23, 24 y 25.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulos 13, 14 y 15.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

**UNIDAD 10: PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES**

1. Concepto y fundamento. Distintas clases de publicidad. Sistemas no registrales. Sistemas registrales. Medios de registración: a) personales y reales, b) declarativos y constitutivos, c) de inscripción y de transcripción, d) convalidantes y no convalidantes. Antecedentes nacionales.

2. La publicidad registral inmobiliaria (Ley 17.801). Caracterización. Principios registrales consagrados: rogación, inscripción, especialidad, trato sucesivo, legalidad, prioridad, presunción registral, publicidad.

3. La publicidad registral inmobiliaria (Ley 17.801). Aspectos centrales: documentos que deben inscribirse, plazo de presentación de las escrituras, examen de legalidad del título, matriculación, trato sucesivo y trato abreviado, informes y certificados, el cierre o bloqueo registral, inscripciones provisionales, cancelación de inscripciones y anotaciones. Responsabilidad del estado por informes erróneos.

4. Catastro. Concepto e importancia. Ley Nacional de Catastro (26.209). Ámbito de aplicación y atribución de competencias catastrales. Finalidades del catastro. La parcela y sus elementos. Publicidad del estado parcelario.

**Bibliografía Básica de la Unidad:**



Se indica la consulta de una obra de Derechos Reales, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulo 11.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulo 30.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 3, Capítulos 9 y 10.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007. Capítulo 27.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulo 19.

**Bibliografía Sugerida de la Unidad:**

- Andorno, Luis; Marcolín de Andorno, Marta, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada*; Hammurabi, 1999.

**UNIDAD 11. PROTECCIÓN DE LAS RELACIONES DE PODER Y DE LOS DERECHOS REALES.**

1. Fundamento de la protección de las relaciones de poder. Lesiones (art 2238): presupuestos y criterios de distinción. Principios fundamentales (arts. 2239 y 2240). Defensa extrajudicial: requisitos y límites.
2. Acción de Despojo (art. 2241). Ámbito de aplicación. A quienes compete y contra quienes. Acción de Mantener (art. 2242). Ámbito de aplicación. A quienes compete y contra quienes.
3. El juicio posesorio. Proceso. Prueba. Conversión. Prescripción. Interdictos. Relaciones con la acción penal.
4. Acciones Reales. Concepto (art. 2247). Enumeración. Ámbito de aplicación de cada una de ellas. Cotitularidad. Relación con el reclamo de daños.
5. Acción reivindicatoria. Concepto. Objetos reivindicables y no reivindicables. Quienes pueden ejercerla: principio general. Situaciones especiales: cesionario o adquirente a quien no se le hizo tradición, heredero, legatario. Contra quienes: poseedor en nombre propio y poseedor en nombre de otro, contra quien no posee, heredero del poseedor, tenedores. Condiciones de procedencia en materia de inmuebles, muebles registrables y no registrables. Alcance. Sentencia y reglas de su cumplimiento.
6. Acción negatoria. Concepto. A quienes se confiere y contra quienes. Carga de la prueba. Efectos. Acción confesoria. Concepto. Personas a quienes se acuerda y contra quienes. Prueba. Efectos.
7. Acción de deslinde. Finalidad. Legitimación activa y pasiva. Prueba y sentencia.
8. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.

**Bibliografía Básica de la Unidad:**

<http://www.dch.unne.edu.ar/>

Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas  
Universidad Nacional del Nordeste  
Av. Libertad 5470  
Corrientes, 3400. Argentina.  
TEL: +54 379 4471286



Se indica la consulta de dos obras de Derechos Reales y de dos Códigos Civiles y Comerciales Comentados, a elección del alumno, de entre las siguientes:

- Areán, Beatriz; Derechos Reales, Hammurabi, 6º ed 1º reimp, 2005. Capítulos 2 y 11.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian; Derechos Reales, Abeledo Perrot, 2º ed, 2016. Capítulos 27, 28 y 29.
- Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián (Directores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, 1º ed, Buenos Aires, 2015, Tomo 5.
- Lorenzetti, Ricardo (Director); De Lorenzo, Miguel y Lorenzetti, Pablo (Coordinadores); Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Rubinzal Culzoni, 1º ed, 2014, Tomos 9 y 10.
- Mariani de Vidal, Marina; Curso de Derechos Reales, Zavalía, 8º ed act, 2010. Tomo 1, Capítulo 5; Tomo 3, Capítulos 6, 7 y 8.
- Musto, Néstor; Derechos Reales, Astrea, 1º reimp, 2007.
- Kiper, Claudio, Papaño Ricardo y otros; Derechos Reales, Astrea, 3º ed, 2012. Capítulos 5 y 18.
- Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (Directores); Esper, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, La Ley, 1º ed, 2014, Libro IV.

Bibliografía Sugerida de la Unidad:

- Kiper, Claudio Marcelo, Juicio de Acciones Reales, Hammurabi, 1º ed, 2010.

## METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES DE ENSEÑANZA

Para el dictado de la materia se utilizarán las siguientes estrategias:

1) Exposiciones orales a cargo del docente con intercambios con los alumnos incentivando la reflexión y el debate. Las exposiciones se apoyarán en el uso de la pizarra y del cañón o proyector.

A lo largo de las clases se buscará enfatizar los vínculos entre los temas en desarrollo y los vistos previamente de manera que el alumno pueda situarse con mayor facilidad en el panorama general de la asignatura. Asimismo se exhibirán a modo de ejemplo los instrumentos o documentos en los que se materializa en la práctica cotidiana la figura jurídica bajo estudio (por ejemplo, copia de una escritura traslativa de dominio, de un boleto de compraventa inmobiliario, de un folio real).

2) Análisis de casos o ejemplos de situaciones problemáticas en los que el alumno, a libro abierto y de forma individual o en pequeños grupos deba aplicar los conceptos teóricos para resolver cuestiones fácticas descriptas en el ejercicio. Estos ejercicios estarán elaborados con la intención de remarcar las particularidades de los institutos centrales de la materia, promover la reflexión y evidenciar y subsanar las equivocaciones más comunes en las que incurren los estudiantes. La actividad concluye con una puesta en común destacando los aspectos centrales de las figuras bajo estudio.

3) Análisis jurisprudencial. A partir de una serie fallos seleccionados y de una guía de actividades redactada al efecto, el alumno examinará la forma en que los tribunales interpretan los institutos centrales de la asignatura, las vías procesales idóneas para su tutela y la actividad probatoria adecuada para el progreso de la acción.



En líneas generales, en la primera parte del dictado de la materia predominará la primera estrategia, mientras que promediando el cursado y paulatinamente se dará preeminencia a las últimas.

## MODALIDAD DE EVALUACIÓN

La cátedra adopta el siguiente criterio de evaluación:

- a) Se tomarán dos (2) evaluaciones: un (1) examen parcial y un (1) examen final integrador, en los que se tendrá en cuenta la adquisición de contenidos de la materia por parte del alumno, quien deberá demostrar su capacidad de fundamentación teórica de los temas y su aplicación práctica. A los fines de la obtención del aprobado el alumno deberá acreditar que posee los conocimientos esenciales sobre el régimen legal de los derechos reales y de las relaciones de poder.
- b) La modalidad de los parciales podrá ser escrita u oral, individual o grupal, y ésta se comunicará a los estudiantes al inicio del cuatrimestre.
- c) Los estudiantes tendrán derecho a 2 (dos) recuperatorios para los exámenes.
- d) La última instancia evaluativa será de carácter integrador y se tomará al final del cuatrimestre. Para determinar su calificación final se considerará adicionalmente su capacidad de establecer relaciones entre los institutos propios de la materia y el sistema jurídico general, utilizar con rigor y fluidez de expresión el lenguaje técnico-jurídico de la disciplina y aplicar las herramientas del Código Civil y Comercial de la Nación en la solución de problemas jurídicos en el ámbito de la materia.
- e) La cátedra valorará también la participación en clases y el desempeño en los trabajos prácticos para determinar la nota final de la materia. Al analizar su intervención en clases se considerará especialmente el uso del vocabulario técnico adecuado, la evidencia de estudio previo del tema, su capacidad de asociación de conceptos propios de la materia con institutos de otras asignaturas, la utilización de juicio crítico y sus esfuerzos por superar su estado formativo inicial.
- f) La nota final quedará integrada por los siguientes conceptos: las notas de los exámenes y la participación en clase. La nota final se establecerá conforme a la normativa vigente que establece una escala de evaluación que va del 0 al 10. (Res. C.S. Nº 473/08) se aplica la siguiente escala de calificación: 0 (Reprobado); 1, 2, 3, 4, 5 (Insuficiente); 6 (Aprobado); 7 (Bueno); 8 (Muy Bueno); 9 (Distinguido); 10 (Sobresaliente). Solo se aplicará el 0 (reprobado) en caso de falta grave o conducta inadecuada por parte del alumno.

Los exámenes libres se regirán por la resolución de Consejo Directivo 23/2013. La misma estipula la realización de un examen oral en base al programa vigente de la materia. Se recomienda a los alumnos que opten por esta modalidad solicitar y realizar consultas a la cátedra en forma previa al examen, pudiendo también optar por asistir en calidad de observadores a las instancias de evaluaciones orales y públicas.