

UNIVERSIDAD NACIONAL DE RIO CUARTO  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS POLÍTICAS Y  
SOCIALES

.....

ABOGACÍA

**PROGRAMA DE DERECHO PRIVADO IV**  
**Cod. 5109**

**AÑO ACADÉMICO 2010**

**Régimen de la asignatura: Cuatrimestral**  
**Carga horaria semanal: 06 hs-**  
**Teóricos: 04 hs- Prácticos: 02 hs**  
**Curso: Tercero**

**PROF. RESPONSABLE: Prof. Nora M. BIANCONI**  
**COLABORADORES: Prof. Andrea PAVON**  
**Prof. Maria E. SAVINO**

## **PROPÓSITOS GENERALES DE LA ASIGNATURA**

Propender a que el alumno:

- ✓ Comprenda los elementos específicos de los Derechos Reales y su relación con ramas afines del Derecho
- ✓ Analice los principios básicos de la asignatura y logre transferir los conocimientos teóricos mediante la resolución de casos a las situaciones fácticas.
- ✓ Comprenda un concepto actual de la propiedad desde la perspectivas de las nuevas corrientes con énfasis en la función social
- ✓ Desarrolle un razonamiento jurídico aplicado, sustentado en la normativa, la doctrina, la jurisprudencia y la legislación comparada
- ✓ Utilice la terminología técnica jurídica adecuada
- ✓ Valore el fundamento del derecho, en la persona humana y su naturaleza social

## **PROPÓSITOS ESPECIFICOS**

- ✓ Lograr una apreciación general de la importancia de los Derechos Reales dentro del marco general del Derecho Civil Patrimonial
- ✓ Obtener un conocimiento del mecanismo de transmisión y adquisición de los derechos reales y un conocimiento del funcionamiento de las situaciones de cotitularidad
- ✓ Conozca la bibliografía básica de la doctrina nacional y comparada.
- ✓ Facilitar la comprensión de la estructura y funcionamiento de cada una de las figuras que integran los llamados derechos reales y su aplicación
- ✓ Propender al conocimiento y la valoración del régimen jurídico que hace a la publicidad registral en los derechos reales

## CONTENIDOS

### UNIDAD 1- DERECHOS REALES: PARTE GENERAL

Los derechos reales en la clasificación de los derechos subjetivos.

Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales.

Método del Código Civil. Fundamento e importancia de los derechos reales.

**Concepto de Derecho real.** Teorías y críticas. Definición.

Elementos. Enumeración. Clasificación de los derechos reales: distintas clasificaciones.

Derechos reales no legislados, suprimidos y nuevas formas de derechos reales.

Principios generales reguladores: función de la voluntad en su constitución; el *numerus clausus*; adquisición originaria y derivada; título y modo; la convalidación; objeto de los derechos reales; publicidad registral inmobiliaria. Análisis y resolución de casos.

### UNIDAD 2- TEORIA POSESORIA GENERAL

Las distintas relaciones de la persona con la cosa: yuxtaposición local, tenencia, posesión y causi posesión.

**La posesión en el Código Civil Argentino:** concepto y elementos. Naturaleza jurídica: teorías.

Sujetos y objeto de la posesión. Clasificación de la posesión.

Intervención del título. Adquisición de la posesión: importancia del acto adquisitivo y capacidad. Modos de adquisición: clasificación y análisis de cada caso. Adquisición por representante. Conservación de la posesión: el problema desde el punto de vista conceptual. Régimen legal. Pérdida de la posesión: disposiciones legales

**La simple tenencia:** concepto. Casos de tenencia. Adquisición. Efectos: derechos y obligaciones del tenedor. Análisis y resolución de casos.

### UNIDAD 3- PROTECCIÓN POSESORIA

**Efectos de la posesión:** derechos y obligaciones emergentes de la posesión. Efectos de la posesión mientras subsiste y efectos de la posesión sucedida.

**La protección posesoria en general.** Antecedentes históricos. Fundamentos de la protección posesoria. El principio del Art.2468. Diferentes ataques a las relaciones reales: turbación, desposesión y despojo.

**Acciones posesorias en particular:** la acción posesoria de mantener y de recuperar; presupuestos, legitimaciones y efectos. Acciones policiales: legitimaciones y efectos. Acción de obra nueva, de obra vieja y denuncia de daño temido. Legitimaciones. Defensa extrajudicial: principio general aplicado y requisitos del Art. 2470 del Código Civil. Análisis y resolución de casos.

## UNIDAD 4- DINAMICA DEL DERECHO REAL-ADQUISICION

**Adquisición de los derechos reales:** modos de adquirir los derechos reales y modos de adquirir el dominio. Modos originarios y derivados- El art. 2524: análisis y carácter de la enumeración.

**Apropiación:** concepto y requisitos. Cosas apropiables y excluidas. Distintos casos: la caza y la pesca. El tesoro: concepto y requisitos. Regla general y casos. Reivindicación-

**Especificación o transformación:** concepto. Distintos casos y soluciones

**Accesión:** concepto. Clases: aluvión, avulsión, edificación, siembra y plantación. Adjunción, mezcla y confusión.

**Tradicón traslativa:** requisitos .sistemas. Causa o título; derechos del enajenante y capacidad.

Análisis y resolución de casos.

## UNIDAD 5- ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE COSAS MUEBLES

**El Art. 2412:** antecedentes y fundamento. Requisitos para su aplicación. Exclusión. Naturaleza de la presunción. Acciones excluidas.

**Los semovientes:** La Ley 22.939- ley 26.478 . Las normas provinciales. Animales de raza. La ley 20.378.

**Los automotores:** el Registro de Automotores y la inscripción constitutiva. Principios registrales aplicables (remisión) Análisis del régimen legal aplicable.

**Las cosas perdidas:** noción y distinción con las cosas abandonadas. Derechos y deberes del hallador. Reivindicación.

Análisis y resolución de casos.

## UNIDAD 6 EXTINCION DE LOS DERECHOS REALES

**La prescripción adquisitiva o usucapión:** noción y fundamento. Requisitos generales: análisis de cada uno. Curso de la prescripción y alteraciones: suspensión, concepto y efectos. Causas legales: análisis de cada una. Dispensa. Interrupción de la prescripción: concepto, y análisis de las causas. Efectos

Prescripción de inmuebles: ordinaria o decenal. Requisitos: análisis de cada uno.

Prescripción extraordinaria o veinteañal: análisis de los requisitos. El juicio de usucapión. Efectos de la sentencia.

Prescripción de cosas muebles: el Art. 4016 bis

**Extinción de los derechos reales.** Extinción del dominio. Extinción absoluta y relativa: distintos casos.

Análisis y resolución de casos.

## UNIDAD 7 DERECHOS REALES EN PARTICULAR- INTRODUCCIÓN

**Propiedad en general:** propiedad y dominio, antecedentes históricos. El régimen vigente en Argentina. Abuso del derecho y función social de la propiedad.

La fragmentación del derecho de propiedad y sus nuevas manifestaciones. Multipropiedad, cementerios públicos y privados, clubes de campo, centros de compras, parques industriales y barrios privados. Ley 26.356

**Derechos intelectuales:** su naturaleza. Ley 11.723 y sus modificaciones: análisis. Requisitos para la protección legal. Titularidad y duración del derecho. Derechos del titular. La inscripción registral. Patentes de invención: Ley 24.481

Garantías de la propiedad: fuentes legales. Protección e inviolabilidad.

**Expropiación:** concepto y fundamento. Requisitos: sujetos, bienes expropiables, condiciones. Procedimiento. Expropiación indirecta o irregular. Abandono de la expropiación. Retrocesión: concepto, requisitos y efectos. Ocupación temporánea: concepto y supuestos. Análisis y resolución de casos.

## UNIDAD 8- DOMINIO

**El dominio:** concepto. Definición legal y análisis crítico. Caracteres. Contenido y ejercicio ( Art. 2513 y 2514 del Código Civil). Extensión y garantías.

Dominio imperfecto: concepto y casos. Dominio fiduciario: concepto y efectos. Fideicomiso y dominio fiduciario. Ley 24441. Definición legal, sujetos, objeto, forma de constitución y efectos. Dominio revocable. Concepto, régimen legal y efectos. Dominio desmembrado: concepto, y remisión.

**Dominio de las aguas:** dominio público y dominio privado (reforma al Art. 2340 del C. Civil). Naturaleza jurídica del agua. Aguas subterráneas, aguas pluviales, aguas corrientes de ríos y arroyos, lagos.

**Restricciones y límites al dominio:** clasificación. Limitaciones en interés público. Limitaciones en interés recíproco de los vecinos. El Art. 2618 del C. Civil. Facultades del juez. Análisis y resolución de casos..

## UNIDAD 9- CONDOMINIO

**Condominio:** Concepto. Comunidad y condominio. Antecedentes históricos: distintas concepciones (romana y germánica). Naturaleza jurídica. Diferencias con otras figuras jurídicas. Clases de condominio. Formas de constitución.

**Condominio sin indivisión forzosa:** facultades de los condóminos sobre la parte indivisa y sobre la cosa común. Derecho de los acreedores de los condóminos. Abandono de la parte indivisa: efectos. Administración de la cosa común. Causas de extinción. Partición. Efectos.

**Condominio con indivisión forzosa:** causas de indivisión. Casos: condominio sobre accesorios indispensables; muros, cercos y fosos; sepulcros; bien de familia; medianería en la zona rural; condominio de árboles. Muro medianero: en el ejido de los pueblos y en la zona rural. Derechos y obligaciones de los condóminos. Adquisición de la medianería.

Confusión de límites: caracteres y acción de deslinde. Naturaleza jurídica, distinción con la reivindicatoria. Efectos.

Análisis y resolución de casos

## UNIDAD 10- PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREHORIZONTALIDAD

**La propiedad horizontal:** concepto. Breve referencia histórica. Naturaleza jurídica. Elementos. Régimen jurídico: requisitos para la sujeción de un edificio. Reglamento de copropiedad y administración. Formalidades e inscripción.

**La prehorizontalidad (Ley 19.724) :** casos en que es obligatoria y casos en que no lo es. Inscripción de los boletos. Sanción legal por falta de afectación. Consorcio: constitución, asambleas, funcionamiento. El administrador: su nombramiento, remuneración, funciones y remoción; obligaciones del administrador.

Derechos y obligaciones de los propietarios de pisos y departamentos: enumeración y análisis. Expensas, prohibiciones y sanciones. Innovaciones y mejoras.

Extinción de la propiedad horizontal. Causales. Ruina o destrucción del edificio. Vetustez.

Análisis y resolución de casos.

## UNIDAD 11- DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA

**Servidumbres en general:** concepto y evolución histórica. Caracteres. Diferencias entre las servidumbres reales y personales. Derechos reales considerados como servidumbres personales. (Análisis de los Art. 3003 y 3004 del C. Civil)

**Usufructo:** concepto. Distinción con otras figuras. Usufructo perfecto e imperfecto.

Constitución del usufructo: modos. Capacidad para constituir usufructo y para adquirir el usufructo. Legitimación. Objeto: bienes incluidos y excluidos. Formas de constitución. Acciones del usufructuario.

Derechos del usufructuario: enumeración y análisis. Obligaciones del usufructuario antes y durante el ejercicio. Cargas.

Derechos y obligaciones del nudo propietario. Extinción del usufructo: causales. Efectos.

**Uso y habitación:** concepto y caracteres. Constitución: capacidad, objeto. Derechos y obligaciones del usuario o habitador. Derecho de habitación del cónyuge supérstite ( Art. 3573 bis del c. Civil). Extinción del uso y de la habitación.

Análisis y resolución de casos.

## UNIDAD 12- DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA

**Servidumbres prediales:** nociones generales. Caracteres. Principios generales. Clasificación.

Constitución: modos de constitución; personas que pueden establecer o adquirir servidumbres; objeto; modalidades.

Derechos del propietario del fondo dominante. Derechos y obligaciones del propietario del fondo sirviente. Acciones.

Extinción de las servidumbres: causas. Nulidad, resolución y rescisión.

Servidumbres en particular: de tránsito, de acueducto, de recibir agua de los predios ajenos; de sacar agua. Análisis de cada una.

Breves nociones sobre servidumbres administrativas

**El derecho de superficie forestal ( Ley 25.509) :** concepto, modalidades, objeto y naturaleza jurídica. Constitución, derechos y deberes del superficiario y del nudo propietario.

Extinción: causales y efectos.

Análisis y resolución de casos.

### **UNIDAD 13- DERECHOS REALES ACCESORIOS O DE GARANTIA**

**Los derechos reales de garantías:** seguridades reales y personales. Antecedentes históricos y legislación comparada.

**La hipoteca:** noción y caracteres. Objeto: cosas que pueden ser hipotecadas. Accesorios. Cosas a las cuales no se extiende la hipoteca.

Constitución: condiciones de fondo: propiedad del inmueble, capacidad, asentimiento del cónyuge, especialidad. Condiciones de forma: escritura, registro. Preamotación.

Modalidades de la hipoteca: plazo y condición. Hipoteca constituida por terceros.

Efectos de la hipoteca: entre partes; con relación a terceros. Derecho de preferencia.

Privilegios: concepto, caracteres. Fundamento. Naturaleza jurídica. Clasificación: generales y especiales. Privilegio del Acreedor hipotecario.

Extinción de la hipoteca: : modos de extinción. Por vía de consecuencia y por vía principal.

Cancelación de la hipoteca: requisitos y efectos. Régimen de la letras hipotecarias ( Ley 24441): concepto y caracteres. Tipos de letras Efectos. Transmisión, ejecución y cancelación. Ejecución judicial de la hipoteca.

**La prenda:** concepto . El contrato de prenda y el derecho real de prenda. Constitución: requisitos. Derechos y obligaciones del acreedor prendario. Obligaciones del deudor. Prenda tácita. Extinción de la prenda.

**Anticresis:** noción y naturaleza jurídica. Efectos. Anticresis tácita. Extinción.

Análisis y resolución de casos.

### **UNIDAD 14- PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS REALES**

**Acciones reales:** concepto. Su diferencia con las acciones posesorias. Acciones reales típicas. Teorías. Ámbito de aplicación de las acciones reales en el c. Civil.

Acción reivindicatoria: definición legal. Legitimación activa. Legitimación del adquirente sin tradición. Otros casos. Legitimación pasiva. Objeto.

Reivindicación de inmuebles y de muebles: régimen legal.

Efectos de la reivindicación: derechos y obligaciones del poseedor de buena y mala fe.

Responsabilidad por deterioro o destrucción de la cosa. Efectos de la sentencia. Prescripción.

Acción confesoria: concepto. Casos de aplicación. Legitimación activa y pasiva. Efectos

Acción negatoria: concepto. Legitimación activa y pasiva. Efectos.

Análisis y resolución de casos.

### **UNIDAD 15 – PUBLICIDAD REGISTRAL**

**Distintos sistemas registrales.** Evolución de la publicidad registral en Argentina: período colonial; el Código Civil ( análisis de la nota al título XIV); leyes provinciales; proyectos de reforma al Código Civil. Análisis de Jurisprudencia y antecedentes de la Ley 17.801. Ámbito de aplicación.

**Los principios registrales:** su recepción en la legislación argentina.

Documentos registrables: requisitos legales. Procedimiento, fecha de registraci3n. Efectos. Matriculaci3n de inmuebles: el folio real.

Prioridad: disposiciones legales. El tracto sucesivo: r3gimen legal. Publicidad: certificaciones e informes. Inscripci3n: concepto. Clases de asientos. Efectos de la inscripci3n. Inscripci3n y tradici3n. Especialidad y determinaci3n: concepto. Legalidad y rogaci3n. Catastro: Leyes 14.159, 20.440 . 22.287 y 26.209

An3lisis y resoluci3n de casos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

BORDA, G. Manual de Derechos Reales. Ed. Abeledo Perrot. (Ed. Actualizada)

GERSHI C. Fideicomiso. Ed. Rubinzal Culzoni

MUSTO, N. Derechos Reales. Ed. Astrea

MARIARI de VIDAL M Curso de Derechos Reales. Ed. Zavalía

MONTEIRO W. Curso de Derecho Civil. Ed. Saraiva

SALVAT R Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales. Ed. TEA

LAFAILLE H Tratado de los Derechos Reales. Ed. Adiar

LAQUIS M Derechos Reales Ed. Depalma

LLAMBIAS J- ALTERINI J. C3digo Civil Anotado . T. IV- A Derechos Reales

OTAMENDI J. Derecho de Marcas. Ed Abeledo Perrot

PEÑA GUZMAN L- Derechos Reales. Ed. TEA

## METODOLOGÍA.

La asignatura se desarrollará en clases teóricas y practicas. Para estas últimas se utilizarán técnicas grupales, búsqueda de jurisprudencia, y manejo del Código Civil. Asimismo se utilizará la técnica del estudio de casos para favorecer la dinámica del proceso de enseñanza y de aprendizaje y contribuir a la formación del alumno en la investigación, el razonamiento y el debate.

Cada unidad constará de sus respectivos prácticos aplicándose las técnicas del estudio de casos y la resolución de situaciones problemáticas.

## DISTRIBUCIÓN TEMPORAL APROXIMADA.

SEMANA	FECHA	Clases Teóricas	Clases Prácticas
		CONTENIDOS	Práctico N
1	1-04	Presentación- Unidad 1-2	
2	8-04	Unidad 3	1
3	15-04	Unidad 4 y 5	2
4	22-04	Unidad 6 y 7	3
<b>5</b>	<b>29-04</b>	<b>Parcial 1</b>	4
6	6-05	Unidad 8 y 9	5
7	13-05	unidad 10-11	<b>6</b>
8	20-05	Unidad 12	<b>Recuperatorio de Parcial 1</b>
9	21-05	UNIDAD 13	7
10	27-05	Unidad 14	8
11	3-06	<b>Parcial 2</b>	9
12	10-06	UNIDAD 15	10
13	15-06	<b>Recuperatorio de Parcial 2</b>	11
14	23.06	Firma de regularidades	

## EVALUACIÓN.

Se propone una evaluación de seguimiento, a través de la observación del alumnos y su desempeño, especialmente en las clases practicas, con producciones individuales o grupales en determinados temas ( esquemas, informes, presentaciones de resolución de casos, búsqueda, fichaje y análisis de jurisprudencia.

También se realizarán evaluaciones a través de parciales, prácticos evaluados y exámenes finales orales

Para lograr la regularidad en la asignatura, se exigirá el 80% de asistencia a clases practicas y aprobar los exámenes parciales propuestos (o sus recuperatorios) y el examen final.

