



# DERECHOS REALES

Cátedra “B”

Carreras: Abogacía – Procuración - Notariado

## CUERPO DOCENTE

### **Titular:**

- Prof. Dr. LEAL, Mario R.

### **Profesores:**

#### **Asociado:**

- Dr. SAHIAN, José H.

#### **Adjuntos:**

- Dr. ALBERTI, Cayetano F. G.
- Dra. CARRANZA, Alicia E.

#### **Jefes de Trabajos Prácticos:**

- Dr. ONTIVEROS, Luís A.
- Dr. CHASCO OLAZABAL, Ignacio.
- Dr. MEDINA, Luis A.

#### **Auxiliares de Primera Categoría:**

- Dra. CASELLA, Solana.
- Dra. CASARES, Mirta E.

## UNIDADES DE CONTENIDO

### UNIDAD UNO: NOCIONES Y ELEMENTOS DE INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LOS DERECHOS PATRIMONIALES

1. El Derecho: Las dimensiones del Derecho. La dimensión Normológica, la dimensión Sociológica y la dimensión Axiológica del fenómeno jurídico.
2. Diálogo de fuentes. Constitucionalización y convencionalización del derecho privado en relación al contenido de los derechos reales y propiedad inmaterial. Concepto constitucional de patrimonio y propiedad.
3. Protección del patrimonio y el desarrollo económico.
4. Derechos patrimoniales y extrapatrimoniales.
5. Derechos reales y derechos personales.
6. Derechos Intelectuales clasificación: Autorales e Industriales.
7. El Código Civil y Comercial de la Nación: disposiciones generales, principios comunes a los derechos reales. Análisis de las disposiciones legales. Caracteres.
8. El *numerus clausus*, concepto.
9. Adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales.
10. La tradición posesoria. Concepto. *Traditio brevi manu* y *Constitutio posesorio*.
11. Oponibilidad de los derechos reales frente a terceros.
12. La inscripción registral. Distintos tipos.
13. Transmisión de los derechos reales por causa de muerte.
14. Derechos patrimoniales y los colectivos vulnerables: Niñas, niños y adolescentes; adultos mayores, comunidades originarias, y otros colectivos vinculados. Patrimonio, pobreza e indigencia.
15. La perspectiva de género en la aplicación, interpretación y juzgamiento de los contenidos del Derecho Real
16. Feminismo y los Derechos Reales.
17. Trabajo practico conforme planificación anual.

### UNIDAD DOS: LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

1. Introducción. Relaciones entre persona y cosa: yuxtaposición local, servidores de la posesión, tenencia, posesión, derecho real.
2. La posesión.

3. La tenencia.
4. Las relaciones de poder: objeto y sujeto.
5. Clasificación de las relaciones de poder.
6. Presunciones legales.
7. Adquisición.
8. Publicidad posesoria. Actos posesorios. La prueba.
9. Conservación y pérdida.
10. Accesión de posesiones.
11. Inmutabilidad de la causa. Interversión de título.
12. Trabajo practico conforme planificación anual.

### UNIDAD TRES: EL DERECHO REAL DE DOMINIO

1. El derecho real de dominio.
2. Caracteres del dominio perfecto.
3. Extinción.
4. El dominio imperfecto: dominio revocable, fiduciario y desmembrado.
5. Extensión del dominio: subsuelo y espacio aéreo, tesoros, minas, aguas subterráneas y yacimientos arqueológicos.
6. Facultades materiales y jurídicas del dueño.
7. Adquisición del dominio: modos originarlos y derivados.
8. Régimen jurídico de cosas muebles. Cosas muebles no registrables. Cosas muebles registrables. Supuestos legislados en leyes especiales. Breves nociones: Buques. Aeronaves. Semovientes. Equinos de sangre pura de carrera. Automotores.
9. Límites al dominio.
10. Ley de Tierras Rurales.
11. Trabajo practico conforme planificación anual.

### UNIDAD CUATRO: CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL

1. El derecho real de condominio.
  - a. Definición.
  - b. Tipos de condominio.



- c. Condominio sin indivisión forzosa.
- d. Administración de la cosa común.
- e. Extinción del condominio.
- f. Condominio con indivisión forzosa perdurable.

## 2. Propiedad horizontal.

- a. Definición. Antecedentes.
- b. Naturaleza jurídica. Distintas teorías. La jurisprudencia nacional. La actual normativa.
- c. Constitución del sistema de propiedad horizontal. Requisitos.
- d. Objeto del derecho real de propiedad horizontal.
- e. La unidad funcional: concepto y contenido.
- f. Consorcio de propietarios.
- g. Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones.
- h. Las expensas comunes: ordinarias y extraordinarias. Obligación de pago.
- i. El certificado de deuda como título ejecutivo. La ejecución de expensas: procedimiento.
- j. El Reglamento de Propiedad Horizontal.
- k. Mejora u obra nueva; distintos tipos y requerimientos. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio.
- l. Las asambleas: concepto. Distintos tipos. Atribuciones. Convocatoria y quorum. El sistema de mayorías. Libro de Actas y de registro de firmas. La asamblea judicial: causales y procedimiento.
- m. Consejo de propietarios: conformación y funciones.
- n. El administrador.
- o. Subconsorcios: concepto y funcionamiento.
- p. Extinción de la propiedad horizontal. Desafectación del régimen.
- q. Prehorizontalidad. Obligatoriedad de la contratación de seguros. Casos excluidos
- r. Trabajo practico conforme planificación anual.

## UNIDAD CINCO: CONJUNTOS INMOBILIARIOS PROPIAMENTE DICHOS. TIEMPO COMPARTIDO. CEMENTERIOS PRIVADOS. SEPULCROS

- 1. Introducción.
- 2. Encuadre jurídico de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigor del Código nuevo.

3. Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial de la Nación.
4. Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos. Generalidades. Marco legal.
5. Ejercicio del uso y goce de partes comunes por terceros cesionarios, invitados, o usuarios no propietarios.
6. Cosas y partes privativas.
7. Facultades y obligaciones de los propietarios.
8. Limitaciones y restricciones reglamentarias (artículo 2080). Sanciones (artículo 2086).
9. Gastos y contribuciones.
10. Servidumbres y otros derechos reales.
11. Transmisión de unidades: derecho de admisión.
12. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes en el Código.
13. Tiempo Compartido.
14. Reseña de la legislación proyectada anterior al Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.356.
15. El Código Civil y Comercial de la Nación. Consideraciones generales.
16. La afectación.
17. Derechos del usuario de Tiempo Compartido. Cobro ejecutivo de los "gastos del sistema". Operatividad del régimen.
18. Cementerios. Sepulcros. Cementerios privados en el Código Civil y Comercial de la Nación.
19. Generalidades. Sepulcros. Cementerios privados preexistentes.
20. Trabajo practico conforme planificación anual.

### UNIDAD SEIS: DERECHO DE SUPERFICIE. PROTECCIÓN LEGAL DE LA VIVIENDA.

1. Derecho de Superficie.
  - a. Antecedentes.
  - b. La superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación.
2. Protección legal de la vivienda.
  - a. Protección de la vivienda.
  - b. Análisis del régimen de protección de la vivienda por el Código Civil y Comercial.
3. Trabajo practico conforme planificación anual.

**UNIDAD SIETE: DERECHOS REALES DE DISFRUTE SOBRE LA COSA AJENA (Parte I).**

1. Usufructo.
  - a. Disposiciones generales.
  - b. Concepto.
  - c. Caracteres.
  - d. Facultad de disponer.
  - e. Objeto.
  - f. Cuasiusufructo. No contemplado en el Código.
  - g. Legitimados para constituir usufructo.
  - h. Usufructo a favor de varias personas.
  - i. Modos de constitución.
  - j. Presunción de onerosidad.
  - k. Modalidades. Duración.
  - l. Obligaciones del usufructuario antes de entrar en el uso y goce de la cosa.
  - m. Derechos del usufructuario. Obligaciones del usufructuario.
  - n. Deberes y derechos del nudo propietario.
  - o. Ejecución por acreedores.
  - p. Extinción del usufructo.
2. Uso.
  - a. Concepto. Caracteres.
  - b. Objeto.
  - c. Normas supletorias.
  - d. Limitaciones a los derechos del usuario.
  - e. Derechos de los acreedores.
  - f. Trabajo practico conforme planificación anual.

**UNIDAD OCHO: DERECHOS REALES DE DISFRUTE SOBRE LA COSA AJENA (Parte II).**

1. Habitación.
  - a. Concepto.
  - b. Limitaciones.

- c. Obligaciones.
  - d. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite.
    - i. Artículo 2383 del Código Civil y Comercial.
  - e. Derecho de habitación del conviviente.
    - i. Introducción.
    - ii. Antecedentes.
    - iii. Derecho de habitación del cónyuge supérstite en el Código Civil y Comercial.
    - iv. Derecho real de habitación del conviviente supérstite en el CCyCN.
2. Servidumbre.
- a. Su ubicación en el articulado del Código.
  - b. Definición, objeto y contenido. Modalidades.
  - c. Clasificación.
  - d. Adquisición.
  - e. Forma del título. Registro de la servidumbre.
  - f. Legitimación.
  - g. Servidumbres forzosas.
  - h. Derechos y obligaciones del titular dominante (artículos 2173 al 2179 inclusive).
  - i. Derechos del titular sirviente.
  - j. Extinción de la servidumbre.
  - k. Servidumbres administrativas. Noción.
  - l. Algunas servidumbres reguladas fuera del Código. Nociones.
3. Trabajo práctico conforme planificación anual.

## UNIDAD NUEVE: DERECHOS REALES DE GARANTÍA (Parte I).

1. Disposiciones generales.
- a. Las garantías en general. Distintos tipos: legales y convencionales, personales y reales, generales y especiales.
  - b. Clasificaciones de las garantías.
  - c. Derechos reales de garantía en el Código Civil y Comercial.
  - d. Derechos reales de garantía extra Código.
  - e. Antecedentes históricos. Legislación comparada.
  - f. Los derechos reales de garantía y su importancia en el desarrollo económico.

- g. Disposiciones comunes y especiales en el Código Civil y Comercial.
- h. Especialidad. Ley 27.271. Indivisibilidad.
- i. Extensión en cuanto al objeto.
- j. Caso de subrogación real. Extinción parcial del objeto.
- k. Extensión en cuanto al crédito. Privilegio. Facultades del constituyente. Realización por un tercero.
- l. Situación del propietario deudor y no deudor: límites de su responsabilidad. 14.- Ejecución contra el propietario no deudor. Derecho al remanente. Subrogación del propietario no deudor en los derechos del acreedor (artículo 2202).
- m. Extinción de la garantía. Efectos de la subasta. Cancelación de los gravámenes.

## 2. Hipoteca.

- a. Definición. Antecedentes. Naturaleza jurídica. Caracteres.
- b. Legitimados para constituir derecho de hipoteca. Hipoteca de parte indivisa.
- c. La denominada "hipoteca reversible", "hipoteca inversa" o "hipoteca post mortem".
- d. Registro de la hipoteca.
- e. Hipoteca con pagarés o letras hipotecarias.
- f. Hipoteca con emisión de letras hipotecarias de la ley 24.441.
- g. Oponibilidad.
- h. Privilegio. Preanotación hipotecaria. Anotación hipotecaria.
- i. La ley 24.441. Título 4: "*De los créditos hipotecarios para las viviendas*".
- j. Ejecución hipotecaria.

## 3. Trabajo práctico conforme planificación anual.

### UNIDAD DIEZ: DERECHOS REALES DE GARANTÍA (Parte II).

#### 1. Prenda.

- a. Disposiciones generales.
- b. Caracteres.
- c. Objeto.
- d. Contrato de prenda.
- e. Legitimados.
- f. Constitución de la prenda con desplazamiento de créditos o de cosas muebles no registrables.
- g. Prenda de cosas. Derechos del acreedor prendario.
- h. Prenda de créditos.

- i. Prenda con registro.
2. Anticresis.
    - a. Caracteres.
    - b. Legitimados.
    - c. Plazo.
    - d. Derechos y deberes del acreedor.
    - e. Duración de la Inscripción.
    - f. Extinción de la anticresis.
  3. Trabajo practico conforme planificación anual.

### UNIDAD ONCE: USUCAPIÓN.

1. Introducción. Metodología.
2. Prescripción adquisitiva o usucapión.
3. Formas procesales de hacerla valer.
4. Suspensión e interrupción. Noción y distintos supuestos. Dispensa de la prescripción.
5. Tipos de prescripción adquisitiva.
6. Juicio de usucapión. Ley 24.374, denominada de "regularización dominial". Reforma de la Ley 25.797. Ley 27.118.
7. Trabajo practico conforme planificación anual.

### UNIDAD DOCE: PUBLICIDAD REGISTRAL Y CATASTRO.

1. Publicidad de los Derechos Reales.
  - a. Publicidad.
  - b. Breves nociones de la publicidad en la historia del Derecho y en la legislación comparada. Breves nociones de la publicidad en nuestro país antes de la sanción de la Ley 17.801.
  - c. Las leyes 17.711 y 17.801.
  - d. Análisis de la Ley nacional de Registro de la Propiedad Inmueble 17.801 y la Ley Provincia 3.690 Registro Inmobiliario.
  - e. Nuevas tecnologías y los Registros.
  - f. Casos especiales de registración.
  - g. Registro de anotaciones personales.
  - h. Responsabilidad del Estado por informes erróneos. Ley 26.944 de Responsabilidad del Estado.

2. Catastro.
  - a. Concepto e importancia.
  - b. Ley Nacional de Catastro 26.209. Leyes de Catastro en la provincia de Tucumán.
  - c. Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble.
  - d. El inmueble: su designación según el título y según el plano.
3. Trabajo práctico conforme planificación anual.

### UNIDAD TRECE: ACCIONES POSESORIAS Y ACCIONES REALES.

1. Defensas de las relaciones de poder.
2. Defensas de la Posesión y la Tenencia.
3. Principios comunes.
4. El interdicto de adquirir.
5. Ataques que pueden sufrir las relaciones de poder.
6. Legitimación.
7. Objeto.
8. Prueba.
9. Procedimiento.
10. Conversión.
11. Las defensas de las relaciones de poder.
12. Situaciones especiales.
13. Defensa del derecho real. Introducción. Las acciones reales en el Código Civil y Comercial.
14. Acción reivindicatoria.
15. Acción negatoria.
16. Acción confesoria.
17. Acción de deslinde.
18. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.
19. Trabajo práctico conforme planificación anual.

### UNIDAD CATORCE: PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCIÓN

1. Privilegios.
  - a. Introducción. Concepto. Caracteres. Disposiciones generales.
  - b. Definición en el Código Civil y Comercial.
  - c. Naturaleza jurídica del privilegio.
  - d. Asiento del privilegio.
  - e. Origen legal. Interpretación restrictiva.
  - f. Renunciabilidad.
  - g. Indivisibilidad.
  - h. Transmisibilidad.
  - i. Cómputo.
  - j. Extensión.
  - k. Privilegios generales y especiales. Régimen legal.
  - l. Privilegios especiales. Enumeración y régimen.
  
2. Derecho de retención.
  - a. Concepto, caracteres, naturaleza jurídica.
  - b. Requisitos de procedencia.
  - c. Objeto.
  - d. Ejercicio.
  - e. Facultades que confiere.
  - f. Obligaciones del retenedor.
  - g. Efectos.
  - h. Extinción.
  
3. Trabajo práctico conforme planificación anual.

## UNIDAD QUINCE: PROPIEDAD INMATERIAL

1. Derechos Intelectuales.
  - a. Introducción. Concepto. Caracteres. normas generales.
  - b. Alcance y protección.
  
2. Propiedad Industrial.
  - a. Introducción Concepto, caracteres, normas generales.

- b. Registración.
3. Derechos derivados de tecnología digital.
    - a. Introducción Concepto, caracteres, normas generales.
  4. Trabajo practico conforme planificación anual.

## BIBLIOGRAFÍA GENERAL

MARIANI DE VIDAL, M. – ABELLA A. (2016). *Derechos Reales en el Código Civil y Comercial*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Zavalía.

## BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

- ALLENDE, G. (1967). *Panorama de derechos reales*. Buenos Aires: La Ley.
- ALTERINI, J H. (director). (2015). *Código Civil y Comercial Comentado - Tratado Exegético* (1ª ed.). Buenos Aires: La Ley.
- ALTERINI, J. - VÁZQUEZ, G. (2005). *Propiedad Indígena*. Buenos Aires: Educa.
- ARGÜELLO, L. (2004). *Manual de Derecho Romano*. Buenos Aires: Astrea.
- BADENI, G. (2011). *Manual de Derecho Constitucional*. Buenos Aires: La Ley.
- BIONDI, B. (2002). *Las servidumbres*. Granada: Comares SL.
- BUERES, A. J. - HIGHTON, E. I. (2006). *Código Civil*. Buenos Aires: Hammurabí.
- CARAMELO, G. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado / Gustavo Caramelo ; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed.* Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infojus.
- CLERC, C. (2007). *Derechos reales e intelectuales*. Buenos Aires: Hammurabi.
- DEMOLOMBE, C. (1860). *Cours de Code Napoleon*. París: Durand-Hachette.
- FAZZIO DE BELLO, M. (1998). *La medianería como problema urbano*. Buenos Aires: La Rocca.
- GATTI, E. (1975). *Teoría General de los derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- GURFINKEL DE WENDY, L. (2015). *Derechos reales. Segunda edición actualizada de acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- HIGHTON, E. (1980). *Derechos reales*. Buenos Aires: Ariel.
- LAFAILLE, H. (1944). *Derecho civil. Tratado de los Derechos Reales*. Buenos Aires: Ediar.
- LAQUIS, M. (1975). *Derechos reales*. Buenos Aires: Depalma.
- LLAMBÍAS, J. (1969). *Estudio de la reforma del Código Civil. Ley 17.711*. Buenos Aires: Jurisprudencia Argentina.
- LOPEZ DE ZAVALIA, F. J. (1989). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavalía.

- LORENZETTI, R. (2014/2015). *Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado*. Buenos Aires: Rubinzal Culzoni.
- MOLINA QUIROGA, E. (2014). *Manual de derechos reales*. Buenos Aires: La Ley.
- NOWAK, M. (2010). *Introducción al régimen internacional de los Derechos Humanos*. Buenos Aires: La Ley.
- PAPAÑO, R; KIPER, C.; DILLON, G. y CAUSSE, J. (2004). *Derechos reales*. Buenos Aires: Astrea.
- PEÑA GUZMAN, L. (1975). *Derecho Civil - Derechos reales*. Buenos Aires: TEA.
- RABBI BALDI CABANILLAS, R. (2000). *Las razones del derecho natural*. Buenos Aires: Abaco.
- RABINOVICH BERKMAN, R. (2016). *Manual de historia del derecho*. Buenos Aires: Astrea.
- RABINOVICH BERKMAN, R. (2017). *Principios generales del derecho latinoamericano*. Buenos Aires: Astrea.
- REALE, M. (1973). *Teoría tridimensional del derecho. Preliminares históricos y sistemáticos*. (J. A. Sardina-Páramo, Trad.) Santiago de Compostela,: Paredes.
- RIVERA, J. y CROVI, L. (2019). *Derecho Civil Parte General (2ª actualizada ed.)*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley.
- SANCHEZ HERRERO, P. (2017). *Tratado de Derecho Civil y Comercial* . Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley.