



DEPARTAMENTO DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

I-NOMBRE DE LA CARRERA: **ABOGACIA**

II-NOMBRE DE LA ASIGNATURA: Derecho Civil IV

Código: 2322

Ciclo anual: 2019

Ciclo cuatrimestral: Primero-Segundo-Tercero 2019

III- CUERPO DOCENTE

Profesor a cargo de la asignatura: BUSSANI NORBERTO ANTONIO

Integrantes de la cátedra:

ALBERTI, JULIO JOSE

BENITEZ, MARTIN DARIO

BERZAIZ, GUSTAVO HÉCTOR

MEDEROS, ANDREA SILVANA

RODRIGUEZ, CYNTHIA CELINA



IV- ASPECTOS ESPECÍFICOS

- a) **Carga horaria total:** 96 hs
- b) **Carga horaria semanal:** 6 hs
- c) **Carga horaria clases teóricas:** 56
- d) **Carga horaria práctica disciplinar:** 40 hs
- e) **Carga horaria práctica profesional:** ---
- f) **Ubicación de la asignatura en el plan de estudios:** 4° año
- g) **Correlatividades Anteriores:** Derecho Civil y Comercial III

IV- PROGRAMA

a) **Fundamentación del marco referencial del programa**

b) La Cátedra procurará formar y motivar al alumno para que logre:

- Conocer dentro de los grandes ejes de derecho patrimonial: los derechos reales
- Estimular su capacidad de pensamiento y perfeccionar sus aptitudes para hacerlo, desde uno de los aspectos del saber jurídico.
- Vincular los conocimientos aprehendidos con los que incorporen, todo ello en un marco sistemático que, guiado por los principios generales, contribuya a un pensamiento reflexivo.
- Interrelacionar los estudios, con otras disciplinas jurídicas.
- Desarrollar habilidades para la lectura, análisis y resolución de casos.

c) **Contenidos previos:**

Las materias correlativas del área de Derecho Privado

d) **Contenidos mínimos**

Teoría general de los derechos reales. Derechos Reales e Intelectuales. El derecho real. Concepto de bien, de cosas. Clasificación de las cosas. Posesión. Tenencia. Relaciones entre persona y cosa. Protección de la posesión y la tenencia. Códigos procesales. Dominio y propiedad. Cosas muebles: caracteres y régimen jurídico. Clubes de campo, condominios. Propiedad horizontal. Derechos reales de disfrute sobre la cosa ajena. Uso y habitación. Servidumbres. Derechos reales de garantía. Hipoteca. Pagarés Hipotecarios, Prenda. Anticresis. Prescripción adquisitiva. Publicidad de los derechos reales. Catastro y Registros. Acciones Reales. Código Civil y Comercial. Tipos de defensa Real. Acciones Reivindicatoria, Confesoria y Negatoria. Privilegios. Derecho de Retención. Encuadre jurídico. Interpretación jurídica de la consulta del cliente. Identificación y uso de herramientas jurídicas: Doctrina y jurisprudencia. Utilización de las Neurociencias en el análisis de la norma



e) Objetivos generales

El Estudio de los Derechos Reales es una preocupación constante del saber jurídico, y hasta puede decirse que le es previo. Desde que un hombre dijo “esto es mío”; desde que el niño dice “mío” y defiende aquello que apetece, el estudio de la interrelación entre el individuo, la comunidad y las cosas se ha hecho imprescindible.

La necesidad del estudio de los derechos reales resulta así imprescindible para aplicar y comprender otras ramas del derecho así por ejemplo hay muchos tipos penales – los delitos contra la propiedad- que se vacían de contenido sin los conceptos de propiedad o posesión. Es imposible comprender política y económicamente, capitalismo o colectivismo sin antes saber derechos reales.

Resulta imprescindible el conocimiento sistemático de los derechos reales para el adecuado ordenamiento y discusión de cuestiones filosóficas y morales.

El código Hamurabi ya traía preceptos de las relaciones reales.

Sin perjuicio de tanta historia los derechos reales incursionan en cuestiones tan modernas como la propiedad de software, y no son extraños a su conocimiento la relación con cuestiones tan debatidas como las marcas y las patentes como propiedad industrial.

La inclusión de los derechos reales en la currícula del futuro abogado es una necesidad admitida desde siempre y de manera universal.

- Conocer dentro de los grandes ejes del derecho patrimonial los derechos reales.
- Estimular la capacidades y aptitudes del pensamiento desde uno de los aspectos del saber jurídico.

f) Objetivos específicos

La Cátedra procurará formar y motivar al alumno para que logre:

Conocer dentro de los grandes ejes de derecho patrimonial: los derechos reales

Estimular su capacidad de pensamiento y perfeccionar sus aptitudes para hacerlo, desde uno de los aspectos del saber jurídico.

Vincular los conocimientos aprehendidos con los que incorporen, todo ello en un marco sistemático que, guiado por los principios generales, contribuya a un pensamiento reflexivo.

Interrelacionar los estudios, con otras disciplinas jurídicas.

Desarrollar habilidades para la lectura, análisis y resolución de casos.

V.-UNIDADES DIDACTICAS.-

UNIDAD I - DERECHO REAL. TEORIA GENERAL. Ubicación de los derechos reales en las clasificaciones de los derechos subjetivos, en particular por su oponibilidad y por la patrimonialidad de su contenido. Derecho patrimonial y derecho real. Origen histórico del



derecho real y de su terminología. Dualismo clásico entre los derechos reales y los personales. Recepción por el Código Civil y Comercial Argentino. Teorías unitarias: personalista y realista. Otras concepciones. El problema de la existencia de sujeto pasivo determinado en los derechos reales. Comparación entre los derechos reales y los personales. Relaciones. Casos de institutos de dudosa naturaleza jurídica. Incidencia del orden público en los derechos reales. Normas estatutarias y reglamentarias. Creación y modificación de los derechos reales. "Numerus clausus". Fuentes. Tipicidad. Consecuencias de la pretendida creación de otros derechos reales o de la modificación de los permitidos. Clasificación de los derechos reales. Sujeto de los derechos reales. Objeto de los derechos reales. Conceptos de cosa, derecho y patrimonio. Clasificación de las cosas. Ejercicio de los derechos reales.

UNIDAD II – LAS RELACIONES REALES. ESTRUCTURA.

Distintas relaciones que pueden existir entre una persona y una cosa: relaciones de hecho (relaciones reales) y relaciones de derecho. Importancia del tema. Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos. Análisis crítico. Las llamadas doctrinas subjetiva y objetiva. Aproximación de sus conclusiones. Naturaleza jurídica de la posesión. Funciones de la posesión. Análisis e integración de la sistematización de Ihering. Sujeto de la posesión. Exclusividad de la posesión. Coposesión. Objeto de la posesión. Requisitos. Posibilidad de extender la posesión a otros derechos reales distintos del dominio: el problema de la "cuasiposesión". Análisis de la polémica. Clasificación, cualidades y vicios de la posesión. Posesión Presunción de legitimidad. Definición legal. Innecesariedad de título. Buena fe, presunción de Buena fe. Determinación de Buena o Mala fe. Posesión viciosa y no viciosa. Carácter de los vicios. Purga de los vicios. Presunciones en torno de la posesión en el Código Civil y Comercial Argentino. Actos posesorios Prueba. Unión de posesiones. Sucesión universal y sucesión particular. Enumeración legal de los casos de tenencia. Clasificación. Interversión del título de la relación real. Adquisición de la posesión: concepto. Modos de Adquisición. La tradición. Concepto. Requisitos. Otras formas de Tradición: La "traditio brevi manu" y el "constituto posesorio". Actos posesorios.- Conservación y presunción de continuidad. Pérdida de la posesión. Extinción Efectos de las Relaciones de Poder: Obligaciones y derechos inherentes a la posesión. Su extensión a la tenencia. Obligaciones y derechos del poseedor de buena fe y de mala fe: indemnización, frutos y mejora. Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe. Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe. Transmisión de obligaciones al sucesor. Indemnización y pago de mejoras. Efectos propios de la Posesión.- Adquisición, conservación y pérdida de la Tenencia. Obligaciones y derechos del tenedor. Efectos propios de la Tenencia.-

UNIDAD III - DOMINIO. ESTRUCTURA.



Propiedad y dominio. Significado técnico de ambos vocablos. Definición legal del dominio. Fuentes. Análisis crítico. Distintas concepciones sobre la propiedad. En especial doctrinas liberal, marxista y Magisterio de la Iglesia. Clasificación del dominio. Perfecto e imperfecto. Los diversos dominios del Estado. Caracteres. Análisis de la absolutez, exclusividad y perpetuidad. Distintos sentidos. Contenido del dominio. Facultades. Límites y limitaciones.

Extensión del dominio. Espacio aéreo. Subsuelo. Accesorios en general. Frutos y productos. Modos de adquisición del dominio. Concepto, enumeración y clasificación. Apropiación. Concepto. Casos. Caza. Pesca. Enjambres. Supuestos excluidos. Régimen de las cosas perdidas y nociones sobre tesoros. Especificación. Distingos del Código. Correlación con el régimen jurídico general de las cosas muebles. Adesión. Concepto. Casos. Aluvión. Avulsión. Edificación, siembra y plantación. Migración de animales domesticados. Adjunción, mezcla y confusión. Tradición traslativa del dominio. Concepto. Requisitos. Percepción de frutos. Sucesión. Nociones. Prescripción adquisitiva (usucapión). Concepto. Sujetos y objetos de la usucapión. Derechos adquiribles por prescripción. Requisitos de la prescripción breve y larga. Posesión exigible. Comparación del justo título para usucapir con el título suficiente y el título putativo. Causales de suspensión y de interrupción de la prescripción. Formas de hacer valer la usucapión. Renuncia. Normas procesales: tratamiento particular del art. 24 de la Ley 14.159 según el texto del Decreto-Ley 5756/58. Nociones sobre la Ley 24.374. Comparación de los efectos de la usucapión con los de la prescripción liberatoria, la extinción por el no uso, la caducidad y la perención de la instancia. Transmisibilidad. Extinción.-

UNIDAD IV –RESTRICCIONES Y LÍMITES AL DOMINIO. EXPROPIACIÓN.

Concepto. Caracteres. Diferencias con las servidumbres. Restricciones fundadas en consideraciones de interés público:

- a) Establecidas por el derecho administrativo (normas nacionales, provinciales y municipales).
- b) Establecidas por el Código Civil y Comercial a la libre disposición jurídica de la propiedad. “Numerus clausus”. Cláusulas de no enajenar. El problema de los llamados embargos e inhibiciones voluntarios. Daño no indemnizable.
- c) Inmisiones. Camino de Sirga. Obstáculo al curso de las aguas. Recepción de agua, arena, y piedras.
- d). Restricciones fundadas en razones de vecindad. Distintos casos. Especial desarrollo de las luces y vistas. Excepción a distancias mínimas. Privación de luces o vistas. Árboles, arbustos u otras plantas.-
- e) Expropiación. Concepto. Naturaleza jurídica. Análisis de la Ley 21.499, en particular con relación a la causa, los sujetos, los objetos, los valores indemnizables, determinación de sus montos y procedimientos. Transferencia del dominio al expropiante. Expropiación irregular.



Retrocesión. Comparación de la expropiación con la ocupación temporánea por el Estado, las requisiciones, la confiscación y el decomiso.

UNIDAD V - DOMINIO IMPERFECTO. PROPIEDADES CON CARACTERES ESPECIALES. DERECHO DE AGUAS. PROPIEDAD INDÍGENA.

Dominio imperfecto. Distintos supuestos.

a) Dominio Revocable. Definición legal. Análisis crítico. Desaciertos doctrinarios. La condición resolutoria, el plazo resolutorio y la llamada "cláusula legal" como condición resolutoria implícita. Formas de operarse la resolución. Efectos en materia de cosas muebles e inmuebles, entre las partes y con relación a terceros. Readquisición del dominio perfecto. Efectos de la retroactividad.-

b).Dominio Fiduciario. Situación frente a la ley 24.441. Contrato de Fideicomiso.

c).Dominio desmembrado. Concepto. Controversia sobre cuáles derechos reales desmembran al dominio.

e).Derechos intelectuales. Naturaleza jurídica. Nociones de la ley 11.723 según el texto vigente. Producciones autorales protegidas: nacionales y extranjeras. Titulares. Facultades. Contratos para su explotación económica. Duración del derecho. Registro de la producción intelectual. Protección legal ante denuncias al Registro o actuaciones judiciales.

f).Régimen de Protección para la vivienda. Afectación. Gratuidad de la afectación y desafectación. Legitimados. Beneficiarios. Habitación efectiva. Subrogación real. Efecto principal de la afectación. Transmisión de la vivienda afectada. Frutos. Créditos fiscales. Deberes de la autoridad de aplicación. Honorarios. Inoponibilidad. Inmueble Rural.

g) Sepulcros. Naturaleza jurídica. Prescripción adquisitiva. Ejecución por los acreedores. Partición del condominio.

h). Derecho de aguas. Metodología legal. Mar territorial (jurisdicción nacional y provincial). Plataforma continental. Aguas pluviales. Régimen jurídico de los ríos, lagos, vertientes e islas. Aguas subterráneas.

i). Propiedad indígena. Art. 75 inciso 17 de la Constitución Nacional. Ley 23.302. Convenios 107 y 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Declaración de Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas. Leyes Nacionales. 23.302 y 26.160. Jurisprudencia de la Corte IDH y Nacional.-

UNIDAD VI – CONDOMINIO. ESTRUCTURA. INDIVISION FORZOSA CERCOS Y MUROS

Definición legal. Análisis crítico. Caracteres. Constitución. Clases. Condominio con Indivisión forzosa. Temporaria. Perdurable. Reglas aplicables Condominio sin indivisión forzosa. Reglas aplicables. Partición. Derecho a pedir la partición. Adquisición por un condómino. Facultades de los condóminos respecto de su cuota. Derechos de los acreedores. Facultades de los condóminos sobre la cosa común. Obligaciones de los condóminos entre sí y con relación a terceros. Cargas reales: solidaridad o indivisibilidad. Administración de la



cosa común. Quórum. Mayoría. Administrador. Gestor de negocios. División de los frutos. Derecho de los condóminos ante el arrendamiento de la cosa común: naturaleza jurídica del contrato que pudieren celebrar. Extinción del condominio. Partición. Efectos. Condominio de muros, cercos y fosos. Conceptos de muro, cerco, foso. Muro divisorio, encaballado, medianero, privativo y de cerco. Derecho de asentar el muro en el terreno del vecino. Cerramiento forzoso urbano. Cerramiento Forzoso Rural. Atribución, cobro y derechos de la medianería Rural. Aplicación subsidiaria. Prescripción de la acción de cobro según que se trate de muro contiguo o encaballado y en función de que sea o no una pared de cerco. Valor de la medianería. Prueba. Presunciones. Derechos y obligaciones en la medianería. Reconstrucción de muro. Supuestos de indivisión forzosa contemplados en los arts. 51 y sigs. de la Ley 14.394 para bienes de origen hereditario. Impuesta por el testador o por el cónyuge, convenida por los herederos. Duración. Efectos. División anticipada. Derecho de los acreedores. Publicidad de la indivisión. Condominio por confusión de límites. Concepto. Acción de Deslinde. Diferencias con la acción reivindicatoria. Régimen sustancial y procesal. Facultades del juez

UNIDAD VII - PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTRUCTURA.

a) Prehorizontalidad. Antecedentes Ley 13.512. Régimen de las Leyes 19.724 y 20.276. Contratos anteriores a la constitución de la Propiedad Horizontal. Seguro Obligatorio. Exclusiones.

b) Propiedad Horizontal. Concepto. Objeto del derecho: Constitución, unidades funcionales y complementarias. Cosas y partes comunes. Cosas y partes necesariamente comunes. Cosas y partes comunes no indispensables. Cosas y partes Propias. Requisitos para la afectación al régimen de propiedad horizontal. Aplicación de la propiedad horizontal a las nuevas manifestaciones de la propiedad. Relación entre las partes propias y comunes. Inseparabilidad. Conversión de partes exclusivas en comunes y viceversa.

Reglamento de Propiedad Horizontal. Naturaleza jurídica. Redacción. Formalidades. Efectos de la inscripción (nacimiento del estado de propiedad horizontal). Cláusulas obligatorias y facultativas. Modificación del Reglamento . Reglamento interno. Adquisición del derecho de propiedad horizontal. Títulos suficientes y modos suficientes. Partición en el condominio y en la comunidad hereditaria: liquidación de la sociedad conyugal. Consorcio. Facultades y Obligaciones de los propietarios.. Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio. Facultades. Prohibiciones. Gastos y contribuciones, Obligación al pago de expensas.

Asambleas. Tipos. Funciones. Naturaleza jurídica de sus decisiones. Facultades. Convocatoria y Quorum. Orden del día, lugar, día y hora, notificación, Mayoría absoluta, Conformidad expresa del titular. Exteriorización de la decisión: Actas y copias, notificación de los ausentes. Asambleas judiciales.

Administrador. Quiénes pueden ser designados. Consejos de Propietarios. Atribuciones. Designación originaria: mayorías, formalidades. Designaciones posteriores: mayorías,



formalidades. Duración de su designación, Remoción. Funciones. Derechos y Obligaciones. Remuneración. Representación ante autoridades administrativas, ante terceros en general y judicial.

Derechos de los consortes:

a) Respetto de las partes propias. Disposición jurídica. Actos materiales: mejoras, aunamiento de unidades;

b) Respetto de las partes comunes. Distintos derechos. Uso exclusivo de partes comunes.

Disposición jurídica. Actos materiales.

Prohibiciones. Respetto de las partes privativas y comunes. Prohibiciones en la Ley y en el reglamento. Legitimados para accionar. Procedimiento. Efectos.

Obligaciones:

a) Respetto de las partes propias. Gastos de conservación y reparación de la unidad.

Impuestos, tasas y contribuciones.

b) Respetto de las partes comunes. Expensas comunes. Quién responde por ellas. Medida de la obligación. Exenciones. Desigualdad en la contribución. Intereses. Otras sanciones por el incumplimiento de la obligación de pagar las expensas. Procedimiento para su cobro. Efectos del abandono y de la enajenación de la unidad. Privilegio del crédito por expensas. Derecho de retención.

Hipoteca del terreno. Del conjunto de unidades. De la unidad. Extinción del sistema. Casos. Destrucción. Vetustez. Mayorías. Cómputo. Situación de las minorías. Subconsorcios. Infracciones. Régimen.

UNIDAD VIII- PROPIEDADES ESPECIALES-

a) Conjuntos inmobiliarios; Concepto. Características. Marco legal. Cosas y partes necesariamente comunes. Cosas y partes privativas. Facultades y obligaciones del propietario. Locación y límites perimetrales. Limitaciones y restricciones reglamentarias. Gastos y contribuciones. Cesión de la Unidad. Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios. Servidumbres y otros derechos reales. Transmisión de unidades. Sanciones.

b) Tiempo Compartido: Concepto. Bienes que lo integran. Afectación. Legitimación. Requisitos. Inscripción. Efectos del Instrumento de afectación. Deberes del emprendedor. Deberes de los usuarios del Tiempo Compartido. De la Administración. Deberes del Administrador. Cobro ejecutivo. Procedimiento. Extinción. Relación de consumo. Derecho Real del adquirente de tiempo compartido. Normas de policía.

c) Cementerios Privados: Concepto. Afectación. Reglamento de administración y uso. Registro de inhumaciones y sepulturas. Facultades del titular del derecho de sepultura. Deberes del titular del derecho de sepultura. Dirección y Administración. Inembargabilidad. Relación de consumo. Derecho Real de sepultura. Normas de policía.-

UNIDAD IX - SUPERFICIE. USUFRUCTO. USO Y HABITACIÓN.



- a) Superficie: Concepto. Contenido. Modalidades Emplazamiento. Plazos. Legitimación. Adquisición. Facultades del superficiario. Facultades de Propietario. Destrucción de la propiedad superficiaria. Subsistencia y transmisión de las obligaciones. Extinción. Efectos de la Extinción. Indemnización al superficiario. Normas aplicables al derecho de superficie. Normas aplicables a la propiedad superficiaria.
- b) Usufructo. Definición legal. Caracteres. Objeto. Legitimación. Comparación con la locación. Usufructo a favor de varias personas. Prohibición de usufructo judicial. Modos de constitución. Duración. Presunción de onerosidad.. Modalidades. Inventario. presunción. Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión. Intransmisibilidad hereditaria. Derechos del usufructuario. Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales. Mejoras facultativas. Ejecución por acreedores. Obligaciones del usufructuario. Destino. Mejoras necesarias. Mejoras anteriores a la constitución. Impuestos, tasas contribuciones y expensas comunes. Comunicación al nudo propietario. Restitución. Derechos y obligaciones del nudo propietario. Disposición jurídica y material. Extinción. Medios especiales de la extinción, Efectos de la extinción.
- c) Uso: Definición legal. Concepto.. Caracteres. Comparación con el usufructo. Normas aplicables y supletorias. Limitaciones. Ejecución por acreedores.
- d) Habitación: Definición legal. Concepto.. Caracteres. Normas aplicables y supletorias. Habitación del cónyuge supérstite. Habitación del conviviente. Limitaciones. Impuestos. Reparaciones y contribuciones.

UNIDAD X – SERVIDUMBRE.

Definición legal. Análisis crítico. Caracteres. Servidumbre positiva y negativa. Clasificaciones. Reales y personales. Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes. Otras clasificaciones. Constitución. Legitimación. Prohibición de servidumbre judicial. Presunción de onerosidad. Modalidades. Duración. Transmisibilidad. Derechos y obligaciones del titular dominante. Derechos reales y personales.

Dudas sobre la naturaleza, la extensión o el modo de ejercicio. Divisibilidad o indivisibilidad del ejercicio. Cambio del lugar de la servidumbre. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. División de la heredad sirviente. Ejecución por acreedores. Comunicación al sirviente.

Derechos y obligaciones del titular sirviente. Disposición jurídica y material. Alcances de la constitución y ejercicio, Extinción de la servidumbre, medios especiales de extinción. Efectos de la extinción.

Nociones de las servidumbres típicas legisladas en especial: de tránsito, de acueducto, de recibir aguas y las de sacar aguas. Dudas sobre la naturaleza. Precio e indemnización en las servidumbres. Posibilidad jurídica de constituir otras servidumbres. Jurisprudencia. Análisis de casos.



UNIDAD XI – DERECHOS REALES DE GARANTIA - HIPOTECA- PRENDAS- ANTICRESIS.

Disposiciones comunes y especiales. Convencionalidad. Accesoriedad. Créditos garantizables. Especialidad en cuanto al objeto. Especialidad en cuanto al crédito. Defectos de la especialidad. Indivisibilidad. Extensión en cuanto al objeto. Extensión en cuanto al crédito. Subrogación real. Facultades del constituyente. Inoponibilidad. Realización por un tercero. Clausula nula. Responsabilidad del propietario no deudor. Ejecución contra el propietario no deudor. Derecho al remanente. Subrogación del propietario no deudor. Subasta. Efectos de la subasta. Cancelación del gravamen.

a) HIPOTECA y PAGARE HIPOTECARIO: Definición legal. Análisis crítico comparativo. Naturaleza jurídica. Concepto. Legitimación. Hipoteca de parte indivisa. Formalidad del contrato constitutivo. Determinación del objeto. Duración de la inscripción. Convenciones para la ejecución. Publicidad registral. Alcances en materia hipotecaria. Negocios sobre el rango Constitución de la hipoteca. Condiciones de fondo y de forma.. Modalidades. Cláusulas permitidas y prohibidas. Hipoteca constituida en el extranjero. Extensión de la hipoteca. En cuanto al objeto. En cuanto al crédito (capital, intereses, costas, indemnizaciones). Medidas conservatorias que puede solicitar el acreedor hipotecario. Actos no consumados. Caso de locación de la cosa hipotecada: distinciones según sea anterior o posterior a la hipoteca y según esté o no prohibido locar en la convención hipotecaria. Supuesto especial en el régimen de la ley 24.441. Ejecución hipotecaria: judicial, extrajudicial (bancos oficiales) y mixta (Ley 24.441). Efectos de la hipoteca contra terceros poseedores que hayan asumido o no la deuda. Consecuencias de la expropiación seguida contra el tercer poseedor. Extinción. Tratamiento particular del caso de subasta judicial. Cancelación. Distintos casos. Caducidad de la inscripción. Hipotecas bancarias. Pre anotación de hipotecas. Anotación directa de hipotecas. Pagarés y letras hipotecarios-. Letras hipotecarias de la Ley 24.441.

b) PRENDA. Derecho real de prenda. Definición legal. Análisis crítico. Objeto . Cosas y Créditos garantizables. Caracteres. Constitución. Condiciones de fondo y de forma. Cláusulas permitidas y prohibidas. Derechos y obligaciones del acreedor prendario. Privilegio Prendas sucesivas. Prenda tácita. Prenda anticrética. Extinción Nociones del régimen prendario de los bancos oficiales y de las prendas comerciales con y sin desplazamiento.

c) ANTICRESIS. Derecho real de anticresis. Definición legal. Objeto. Créditos garantizables. Caracteres. Constitución. Condiciones de fondo y forma. Cláusulas permitidas y prohibidas. Derechos y obligaciones del acreedor anticresista.



Incidencia en los derechos del anticresista de la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522 a través del emplazamiento del derecho de retención. Gastos. Duración de la Inscripción. Extinción.. Fideicomiso en garantía de la Ley 24.441.

UNIDAD XII - DEFENSA DE LAS RELACIONES REALES Y ACCIONES REALES

ACCIONES POSESORIAS: Defensas de la posesión y la tenencia. Fundamentos de la protección. El estado de derecho. Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan. Defensa extrajudicial. Defensa judicial. Dualismo entre acciones posesorias e interdictos. Régimen legal de las distintas acciones posesorias (en estricto sentido y policiales) e interdictos. Conceptos. Naturalezas jurídicas. Requisitos. Procedimientos. Prescripción o caducidad.

- a) Contra la "desposesión": acción de despojo, acción de recobrar, interdicto de recobrar.
- b) Contra la "turbación": acción innominada o policial de mantener, acción nominada de mantener, interdicto de retener.
- c) Caso de la "obra nueva": acciones posesorias e interdictos.
- d) Caso del "daño temido", aplicación con el Código Procesal. Distintos criterios.

Petitorio y posesorio: relaciones. Derechos de la posesión. Derecho a poseer. Derecho de poseer. El apartado final del art. 623 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y la Constitución Nacional.

ACCIONES REALES: Definición legal. Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita. Análisis crítico. Demanda y sentencia. Daño. Cotitulares. Cosa juzgada-

- a) Acción Reivindicatoria: Ámbito de la acción reivindicatoria (defensa de la existencia del derecho real. Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. Objetos no reivindicables en materia de automotores. Legitimación activa. Legitimación pasiva. Prueba en la reivindicación de inmuebles. Prueba en la reivindicación de muebles registrables. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables. Derecho a reembolso. Alcance. Objeto de la acción. Juicio de reivindicación. Medidas de seguridad durante el proceso. Efectos de la sentencia. Límites de la reivindicación.
- b) Acción confesoria: Ámbito de la acción confesoria (defensa de la plenitud del derecho real). Legitimación activa y pasiva. Prueba. Efectos.
- c) Acción negatoria: Ámbito de la acción negatoria (defensa de la libertad del derecho real). Legitimación activa y pasiva. Prueba. Efectos.
- d) Acción de deslinde: Finalidad de la acción de deslinde. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Sentencia. Efectos.

RELACION ENTRE LAS ACCIONES POSESORIAS Y LAS ACCIONES REALES:

Prohibición de acumular. Independencia de las acciones. Suspensión de la acción real. Cumplimiento previo de condenas. Acciones por mismo hecho. Acciones por distintos



hechos. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores. Las acciones reales y la prescripción liberatoria.

UNIDAD XIII - PUBLICIDAD.

Sistemas de publicidad. Registrales. Extrarregistrales. Publicidad de los estados de hecho (en especial publicidad posesoria). La publicidad en el Código Civil y Comercial. Leyes registrales locales. Problema constitucional. Efectos de la registración. Inscripción no constitutiva: sentido de la expresión. Concepto de terceros ("poenitus extranei", interesado y registral). Necesidad de que el tercero sea de buena fe. Configuración de la buena fe: criterios objetivo y subjetivo. Criterio Histórico del Derecho Argentino: Vélez Sarsfield, Código Civil y Comercial y de la legislación registral. Importancia de la tradición. Funciones. Intentos de armonización de la tradición con la inscripción registral.

UNIDAD XIV - PUBLICIDAD REGISTRAL.

Los llamados principios registrales adoptados por el sistema registral inmobiliario vigente: inscripción, presunción de integridad, rogación, especialidad, legalidad, tracto, prioridad. Rechazo del principio de convalidación y no recepción del principio de la fe pública registral (controversia). Inscripción. Situaciones jurídicas registrables. Requisitos. Sujetos legitimados. Desistimiento. Principio de legalidad. Plazos Registros personales. Presunción de integridad o completividad. Rogación. Legitimados. Requisitos. Especialidad. Matriculación. Folio real: descripción y contenido. Legalidad. Calificación del Registrador: distintas posibilidades. Recursos: especial tratamiento de las disposiciones del Decreto 2080/80. Inscripción de boletos de compraventa decreto 962/2018.- Tracto sucesivo. Casos de tracto abreviado o comprimido. Prioridad. Libro Diario. Preferencia excluyente: análisis histórico del art. 17 de la Ley 17.801. Preferencia de rango: análisis del art. 19 de la Ley 17.801 y del art. 3135, último apartado del Código Civil de Vélez Sarsfield. Posibilidad jurídica de los negocios sobre el rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación del rango hipotecario para hipotecas de constitución ulterior. Publicidad registral. Expedición de certificados con reserva de prioridad, informes y copias autenticadas. Exhibición directa de los asientos. Tratamiento particular del certificado con reserva de prioridad. Legitimados. El asiento registral como prueba supletoria del acto. Rectificación de asientos. Cancelación y caducidad de las registraciones. Responsabilidad por inexactitudes registrales. Nociones de la legislación catastral: Leyes 14.159 y 20.440. Finalidades de los Catastros. Relaciones con el Registro de la Propiedad. Nociones de los registros de automotores, de aeronaves, de buques, de semovientes, de minas, de derechos intelectuales, de marcas de fábrica, comercio y agricultura, de patentes de invención y de créditos prendarios.

UNIDAD XV - PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCIÓN.



PRIVILEGIOS: Definición legal de los privilegios. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Fundamentos. Caracteres: legalidad, accesoriedad, excepcionalidad e indivisibilidad. Asiento. Los privilegios en el Código Civil y Comercial. Ámbito de aplicación en la actualidad. Clasificación. Nociones. Pautas sobre el orden. Los privilegios de la Ley de Concursos y Quiebras. Ámbito de aplicación. Clasificación. Reglas sobre el orden. Extensión de los privilegios. Acreedores con privilegio especial. Concepto. Casos. Rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio especial. Subrogación real. Estudio particular de los privilegios de los acreedores hipotecario y prendario. La Ley de Concursos y Quiebras. Gastos de conservación y de justicia. Inexistencia de rango: prorrateo. Acreedores con privilegio general. Concepto. Casos. Límites. Inexistencia del rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio general: prorrateo.

DERECHO DE RETENCION: Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Fundamentos. Caracteres. Casos. Efectos. Extinción. Sustitución. Incidencia de la Ley de Concursos y Quiebras.

Bibliografía específica por unidad:

Unidad I: Derechos Reales Tomo I Mariani de Vidal, 2016-

Unidad II: Derechos Reales Tomo I Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina.-

Unidad III: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina

Unidad IV: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina

Unidad V: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad VI: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad VII: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015



Unidad VIII: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad IX: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad X: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad XI: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015- Tratado de Derecho Civil- Derechos Reales - Borda Guillermo 2008.- Derechos Reales- Highton Elena, 2000

Unidad XII: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad XIII: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad XIV: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Unidad XV: Derechos Reales Mariani de Vidal, 2016 - Código Civil y Comercial de la Nación, 2015- Graciela Medina- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Lorenzetti Ricardo, 2015

Bibliografía General :

- 1) Manual de Derechos Reales, Kipper Claudio, 2018
- 2) Tratado de Derechos Reales, Alterini Jorge, Alterini Ignacio y Alterini Maria Eugenia, 2018.-
- 3) Práctica Profesional- Derechos Reales- Roberto Malizia, 2018



I. Metodología de la Enseñanza

Para lograr que el alumno alcance los objetivos enunciados, la Cátedra intentará y motivará en la modalidad de las clases mixtas, alternando entre la enseñanza magistral, participativa y ejercitación de la práctica jurídica, conforme a los contenidos que se deseen trabajar. Cualquiera sea la importancia de la auto actividad en el aprendizaje, existen conceptos que el alumno necesariamente debe recibir y es a partir de tal instancia que luego los mismos realizan la aplicación de los contenidos dados a partir del desarrollo de diferentes competencias. Es en esa línea de pensamiento que hemos de incorporar el método de las Neurociencias a fin de aportar a esta praxis la didáctica necesaria desde la experiencia empírica, que permita hacer partícipes a los alumnos, animarlos a que hagan, experimenten y realicen ejercicios prácticos que les permitan involucrarse en el Rol del Abogado, aportando así su propio aprendizaje en el Rolplay del ejercicio profesional. En este sentido, la neuroeducación contribuye a disminuir la brecha entre las investigaciones neurocientíficas y la práctica pedagógica permitiéndonos ampliar nuestra mirada sobre el conocimiento de la ley, la percepción de circunstancias fácticas, las bases cognitivas de las decisiones morales, etc., facilitándonos así el estudio de la relación entre las capacidades cognitivas del ser humano y la cognición social con el objetivo de guiar normativamente la vida comunitaria para el mayor bienestar de todos.

II. Criterios de evaluación

De conformidad con las pautas fijadas por la Universidad – que se comparten- la evaluación del educando se realiza a través de dos exámenes parciales escritos que deberá aprobar con una nota mínima de cuatro puntos. Los parciales tendrán un único recuperatorio de idénticas características y un examen final oral. Queda la posibilidad que si el alumno supera los siete puntos en ambos parciales directamente o por recuperatorio, estará liberado de esta última instancia. En el recuperatorio el alumno arriesga la nota a recuperar a la que reemplaza a todos los efectos de manera que si la misma es inferior quedará esta última, existe –pues- reformatio in peius.

IX- CRONOGRAMA DE CLASES Y EXAMENES

I- Gantt

Contenidos / Actividades / Evaluaciones

SEMANAS

Nº de Unidad / Parciales	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
I	X	X														



II		X	X																
III			X	X															
XIII		X	X																
XIV			X	x															
1° PARCIAL					x														
XII						X													
XI							X												
IV								X											
V									X										
VI										X									
VII										X	X								
VIII												X							
X													X						
XI															X				
2 ° Parcial																		X	

II. Anexos: I. Contenidos prácticos.

Se incorpora como metodología practica el estudio y resolución de casos extraídos de la practica casuística a fin de que el alumno haga uso de las herramientas metodológicas y conceptuales en la resolución de los mismos.-

II. Práctica disciplinaria:

III. Práctica Profesional:

X- CONDICIONES GENERALES PARA LA APROBACIÓN DE LA ASIGNATURA

I. Asistencia: 75%



- II. **Regularidad:** Ambas instancias de evaluaciones parciales aprobadas
- III. **Evaluación:** Mediante dos instancias de exámenes parciales con derecho a recuperar solamente una de ellas.

Fecha de presentación:

Docente TITULAR de CÁTEDRA



ANEXO I

Fecha	Unidad didáctica	Contenidos teóricos desagregados



--	--	--

ANEXO II

Fecha	Unidad didáctica	Contenidos de la Práctica Disciplinar



--	--	--

ANEXO III

Fecha	Unidad didáctica	Contenidos de la Práctica Profesional


