



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
DERECHO

DERECHO PRIVADO V

DERECHOS REALES

PROGRAMA ANALITICO

AÑO 2015

PROFESORA TITULAR

ABOG. ALICIA PUERTA DE CHACON

PROFESORES ADJUNTOS

ABOG. IRENE PUJOL DE ZIZZIAS

Esc. PABLO ENRIQUE BRESSAN

JEFES DE TRABAJOS PRACTICOS

ABOG. FABIANA CARLUCCI

ABOG. FABIANA INES MARTINELLI

SECRETARIA ACADEMICA

DERECHO PRIVADO V

PROGRAMA ANALITICO AÑO 2015

CONTENIDO PROGRAMATICO.

UNIDAD I: Disposiciones generales de los derechos reales. Principios comunes. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad.

1. Método del Código. Concepto de derecho real (art.1882.). Objeto (arts. 16 y 1883). Atributos: persecución y preferencia (art.1886), excepciones (adquisiciones *ex lege* y derechos creditorios oponibles a terceros). Otras diferencias con los derechos personales (art.724): número; acciones que los protegen; efectos. Crisis del dualismo tradicional: derechos oponibles e inoponibles. Obligaciones personales de las nuevas formas de propiedad.
2. Creación y tipicidad legal. Fundamento: orden público. Estructura y normas estatutarias (art.1884). Sistema del *numerus clausus*: enumeración (art.1887).
3. Clasificaciones. Derechos reales sobre cosa propia o ajena (art.1888). Derechos reales principales y accesorios (art. 1889). Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables (art 1890). Ejercicio por la posesión o por actos posesorios (art.1891).
4. Modos de adquisición. Adquisición derivada entre vivos: título y modo suficientes (art. 399 y 1892). Título insuficiente: justo título (art. 1902). Transmisibilidad (art.1906). Prohibición de constitución judicial (art.1896). Convalidación (art.1885).
5. Extinción (art 1907).
6. Publicidad: posesoria y registral. Inoponibilidad y Buena fe (art. 1893 y 1902) (remisión Unidades XIX pto. 5 y XX pto. 8).

Artículos relacionados Código Civil: 2502 a 2505; 2601 a 2610 y 4010.

UNIDAD II: Disposiciones generales. Adquisiciones legales. Prescripción adquisitiva

1. **Adquisiciones legales.** Casos (art.1894). Cosas registrables y enajenación a *non domino* (arts. 392 y 399). Cosas muebles por subadquirente de buena fe (art.1895). (Remisión Unidad VIII pto. 1). Artículos relacionados Código Civil: 2412, 1051, 3270/1, 3430.
2. **Prescripción adquisitiva** (art.1897). Derechos prescriptibles (art. 2565). Posesión exigible (art.1900). Unión de posesiones (art 1901). Normas aplicables (arts. 237, 1904, 2532 a 2537 y 2565). Suspensión (arts. 2539 a 2543). Interrupción (arts.2544 a 2549). Dispensa (arts. 2550).
3. **Vías procesales** (art. 2551). **Procedimiento legal para reconocer el título. Ley 14.159 art. 24.**

UNIDAD III: Disposiciones generales. Prescripción adquisitiva (continuación)

1. **Prescripción adquisitiva breve.** Justo título y buena fe (arts. 1898 y 1902). Plazos: cosas inmuebles y cosas muebles: registrables y no registrables (remisión Unidad VII ptos. 1 y 2). Comienzo de la posesión: presunción (art. 1903). Efectos de la sentencia (art. 1903). Prescripción adquisitiva por el donatario o subadquirente (art. 2459). Supuesto del art. 8 la Ley 24.374 mod. Leyes 25.797 y 26.493 (remisión Unidad VIII pto.6).
 2. **Prescripción adquisitiva larga** (art.1899). Cosas inmuebles y cosas muebles (registrables y no registrables). Efectos de la sentencia (art 1905). Derechos constituidos por el titular registral durante y posteriormente al plazo prescriptivo.
- Artículos relacionados Código Civil: 3948, 3950 a 3952, 3959, 3966, 3969 a 3974, 3977 a 3980, 3984 a 4016 bis.

UNIDAD IV: Relaciones de poder. Disposiciones generales.

1. **Relaciones de poder.** Enumeración (arts.1908). Cuestión terminológica. Concepto (arts.1909). Cuestión de la cuasiposesión. Coposesión (arts. 1912 y 2245). Tenencia. Concepto (art. 1910). Servidor de la posesión (art.1911). Yuxtaposición local o relación de lugar (art. 1922 1º párrafo). Diferencias: teorías de Savigny, Ihering y Salleilles.
 2. **Posesión:** etimología; acepciones diversas; concepto; importancia, naturaleza jurídica. Distinción entre el *ius possidendi* y el *ius possessionis* (art.2239). Elementos constitutivos: concepto de *corpus* y de *animus domini*. Presunciones: de posesión; de fecha y extensión (art.1914) y de legitimidad (arts. 1916 y 1917). Causa: principio general y excepción: Interversión de título. Requisitos (art. 1915).
 3. **Clasificación de la posesión y tenencia:** Legítima e ilegítima (art. 1916). Buena fe: concepto y requisitos (art. 1918). Presunciones de buena fe y mala fe (art. 1919). Unión de posesiones (art. 1901). Determinación u origen (art. 1920). Mala fe viciosa (art. 1921). Concepto de los vicios. Cosas muebles: hurto, estafa y abuso de confianza. Inmuebles: violencia, clandestinidad y abuso de confianza. Carácter relativo de los vicios.
- Artículos relacionados Código Civil: 2351 a 2372.

UNIDAD V. Relaciones de poder. Elementos. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción. Efectos.

1. **Objeto** (art.1912). **Concurrencia** (art. 1913).
2. **Sujeto.** Capacidad. Adquisición de poder (art. 1922).

Artículos relacionados Código Civil: 2392 a 2411.

3. Modos de adquisición. Unilaterales (casos de desapoderamiento). Sucesión por causa de muerte (art. 1901). Modo derivado entre vivos: tradición. Concepto y formas (arts. 750 y 1924). Muebles (art. 1925). Universalidad de hecho (art. 1927). Vacuidad (arts. 1140 y 1926). Inmuebles: Actos posesorios (art. 1928). *Traditio brevi manu y constituto posesorio* (arts. 1892 y (art. 1923). Jurisprudencia: requisitos.

Artículos relacionados Código Civil: 2373 a 2391

4. Conservación (art. 1929) Presunción de continuidad (art. 1930) **Extinción** (art. 1931).

Artículos relacionados Código Civil: 2445 a 2459

5. Efectos. Derechos inherentes a la posesión (art. 1932). Deberes inherentes a la posesión (art. 1933). Frutos y mejoras (art. 1934) Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe (art. 1935). Responsabilidad por destrucción según la buena o mala fe (art. 1936). Transmisión de obligaciones al sucesor (art. 1937) Indemnización y pago de mejoras (art. 1938) Efectos propios de la posesión. Impuestos (art. 1939). Efectos propios de la tenencia (art. 1940).

Artículos relacionados Código Civil: 2416 a 2444.

UNIDAD VI: Dominio. Clases. Caracteres. Propiedad intelectual.

1. Dominio perfecto. Definición legal (art. 1941). Significado del vocablo propiedad. Caracteres: Perpetuidad (art. 1942). Exclusividad (art. 1943). Facultades de exclusión (art. 1944). Facultades: ejercicio regular (art. 10). Transmisibilidad: cláusulas de inenajenabilidad (arts. 1906 y 1972). Extensión (arts. 233 y 1945). Aguas de los particulares (art. 239). Bienes del dominio privado del Estado (art. 236).

Artículos relacionados Código Civil: 2506 a 2523; 2342; 2349 y 2350).

2. Dominio imperfecto (art. 1946). Supuestos (art. 1964). **a) Dominio desmembrado.** Concepto y casos. **b) Dominio revocable.** Concepto y plazo (art. 1965). Facultades (art. 1966). Efecto de la revocación (art. 1967). Extinción Readquisición del dominio perfecto (ART. 1968). Efectos de la retroactividad (art. 1969). **c) Dominio y propiedad fiduciaria.** Método y normas aplicables (art. 1702). Concepto (art.1701). Objeto (art. 1670). Sujeto (art. 1673). Facultades (arts. 1688, 1689 y 1704). Limitaciones (art. 1703). Deberes y prohibiciones (arts. 1674 a 1676). Caracteres (arts. 1685 a 1687). Formas constitutivas y registración (arts. 1669, 1682 a 1684). Duración (art. 1668). Cese y sustitución del fiduciario (arts. 1678 y 1679). Extinción: causales (art. 1697); efectos (arts. 1698, 1705 y 1707). Readquisición del dominio perfecto (art. 1706).

Artículos relacionados Código Civil: 2507, 2661 a 2672 y concordantes Ley 24.441 derogada parcialmente por Ley 26.994.

3. Propiedad intelectual. Régimen legal: Ley 11.723 y sus modificatorias. a) materia; b) titulares; c) duración; d) facultades; e) registro.

UNIDAD VII: Dominio inmobiliario. Límites. Afectación a vivienda.

1. Límites del dominio. Clasificación. Normas administrativas (arts. 240/1). Relaciones de vecindad (arts. 1970). Daño no indemnizable (art. 1971). Inmisiones. (art. 1973). Camino de sirga (art. 1974). Casuismo del Código.

2. Tierras rurales. Ley 26.737. Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales. Límites al dominio extranjero.

3. Vivienda. Tutela constitucional. Afectación (art.244). Inmueble rural (art. 256). Legitimados (art. 245). Beneficiarios (art. 246). Habitación efectiva (art. 247). Subrogación real (art.248). Efecto principal de la afectación (art. 249). Transmisión (art. 250). Frutos (art. 251). Créditos fiscales y gastos de constitución (art. 252). Deberes de la autoridad de aplicación (art. 253). Honorarios (art. 254). Desafectación y cancelación de la inscripción (art. 255). Vivienda familiar (art. 456 y 522)

Normas relacionadas Ley 14.394 (arts. 34 a 50) derogada por Ley 26.994.

UNIDAD VIII: Dominio mobiliario. Regímenes especiales.

1. Cosas muebles: Disposiciones generales (remisión Unidad I pto. 5). Supuesto del subadquirente de buena fe (art.1895). Antecedentes. Fundamento. Naturaleza de la adquisición. Condiciones de aplicación: a) desprendimiento voluntario del dueño; b) posesión del tercero; c) la buena fe; c) la adquisición onerosa. Supuesto de cosas muebles embargadas (tercería de dominio). Supuesto del art. 462.

Artículos relacionados Código Civil: 2412 a 2415.

2. Automotores: Decreto. Ley 6582 y su modificación Ley 22.977. La adquisición por título suficiente e inscripción constitutiva (art.1). La adquisición legal (art.2). La adquisición por prescripción adquisitiva (arts. 3 y 4 y arts. 1899 y 2254 CCCN). El título formal del automotor.

3. Semovientes: Ley 22.939. Propiedad del ganado mayor y menor: la presunción de propiedad. Marcas y señales. La transferencia del ganado (certificado). Los registros genealógicos y los animales de pura raza. Ley 20.378: régimen de los equinos sangre pura de carrera. Ley provincial de Ganadería 6773/00 (registro de marcas y señales).

UNIDAD IX. Dominio. Modos especiales de adquisición.

1. Apropiación. Cosas susceptibles de apropiación (art. 1947). Caza (art. 1948). Pesca (art. 1949). Enjambres

(art. 1950).

2. Tesoro. Concepto (art. 1951). Descubrimiento (art. 1952). Derechos del descubridor (art. 1953). Búsqueda por el propietario del tesoro (art. 1954).

3. Cosas perdidas. Hallazgo, obligación del hallador (art. 1955). Recompensa y subasta (art. 1956).

4. Transformación. Concepto (art. 1957). Propiedad de la cosa transformada. Transformador de buena fe y de mala fe.

5. Accesoión. Cosas muebles (art. 1958). Propiedad de la nueva especie. Cosas inmuebles. Casos. Aluvión: requisitos (art. 1959). Cauce del río (art. 1960) Avulsión: requisitos (art. 1961). Construcción, siembra y plantación. Dueño del inmueble y materiales ajenos. Tercero de buena fe y mala (art. 1962). Invasión de inmueble colindante. Invasor de buena fe y de mala fe (art. 1963).

Artículos relacionados Código Civil: 2524 a 2600.

6. Regularización dominial. Leyes 24.374 y 26.493. Beneficiarios. Procedimiento. Escritura. Inscripción. Efectos. Prescripción adquisitiva. Ley 8475/2012 de Mendoza.

UNIDAD X: Condominio

1. Concepto (art. 1983). Clases. Sistema romanista y sistema germano. Diferencias con la sociedad. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, Ley y prescripción.

2. Facultades: con relación a la parte indivisa. Derecho de acrecer (art. 1989). Con relación a la cosa común: facultades de uso y goce de la cosa (art. 1986). Destino de la cosa (art. 1985). Convenio de uso y goce (art. 1987). Uso y goce excluyente (art. 1988).

3. Obligaciones: disposición y mejoras con relación a la cosa (art. 1990). Gastos (art. 1991). Deudas en beneficio de la comunidad (art. 1992). Normas subsidiarias (art. 1984).

4. Administración. Imposibilidad de uso y goce en común (art. 1993). Asamblea. Citación. Mayoría (art. 1994). Frutos (art. 1995).

5. Condominio sin indivisión forzosa. Partición: reglas aplicables (art. 1996). Derecho a pedir la partición (art. 1997). Adquisición por un condómino (art. 1998). Procedimiento y efectos de la división.

Artículos relacionados Código Civil: 2673 a 2709.

6. Condominio con indivisión forzosa. a) Condominio con indivisión forzosa temporaria. Renuncia a la acción de partición (art. 1999). Convenio de suspensión de la partición (art. 2000). Partición nociva (art. 2001 471 y 506). Partición anticipada (art. 2002). ndivisión de bienes hereditarios (art. 2330 a 2334). **b)** Condominio con indivisión forzosa perdurable. **1)** Condominio sobre accesorios indispensables (art. 2004). Uso de la cosa común (art. 2005).

2) Condominio sobre muros, cercos y fosos. Clases (art. 2006). Cerramiento forzoso urbano (art. 2007). Adquisición de la medianería (art. 2009). Presunciones (arts. 2010, 2011 y 2012). Prueba (art. 2013).

Artículos relacionados Código Civil: 2693, 2710 a 2745.

UNIDAD XI: Propiedad horizontal y propiedad horizontal especial

1. Propiedad horizontal

a. Concepto (art. 2037). Constitución (art. 2038).

b. Elementos: Unidad funcional (art. 2039). Cosas y partes comunes. Presunción (art. 2040). Cosas y partes necesariamente comunes. Enumeración (art. 2041). Cosas y partes comunes no indispensables (art. 2042). Cosas y partes propias (art. 2043)

c. Facultades sobre cosas y partes comunes. Prohibiciones. (art. 2040). Facultades de los propietarios sobre la unidad funcional (art. 2045). Obligaciones (art. 2046). Prohibiciones (art. 2047). Gastos y contribuciones. Título ejecutivo (art. 2048). Privilegio (art. 2582). Defensas (art. 2049). Obligados al pago de expensas (art. 2050). Infracciones (art. 2069).

d. Modificaciones en cosas y partes comunes. Mejora u obra nueva que requiere mayoría (art. 2051). Mejora u obra nueva que requiere unanimidad (art. 2052). Mejora u obra nueva en interés particular (art. 2053). Reparaciones urgentes (art. 2054). Grave deterioro o destrucción del edificio (art. 2055).

e. Reglamento de propiedad horizontal. Contenido (art. 2056). Modificación (art. 2057). Efectos.

f. Consorcio. Personalidad jurídica (arts. 148 inc h y. 2044). Órganos: Asambleas. Facultades (art. 2058). Convocatoria y quórum (art. 2059). Mayoría absoluta. Cómputo. Nulidad y caducidad (art. 2060). Limitación de derechos. Conformidad (art. 2061). Actas. Libros (art. 2062). Asamblea judicial (art. 2063). Consejo de propietarios. Atribuciones (art. 2064). Administrador. Representación legal (art. 2065). Designación y remoción (art. 2066). Derechos y obligaciones (art. 2067). Subconsorcios. Sectores con independencia. Responsabilidad (art. 2068).

Antecedente: Ley 13.512 derogada por Ley 26.994.

2. Prehorizontalidad. Ámbito (art. 2070). Seguro obligatorio (art. 2071). Exclusiones (art. 2072).

Antecedente: Leyes 19.724 y 20.276 derogadas por Ley 26.994.

3. Propiedad horizontal especial. Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.

a. Concepto (art. 2073). Cuestión terminológica. Características (art. 2074). Marco legal. Adecuación conjuntos preexistentes (art. 2075). Servidumbres y otros derechos reales (art. 2084).

b. Cosas y partes necesariamente comunes. Presunción (art. 2076). Cosas y partes privativas (art. 2077).

Localización y límites perimetrales. Normas locales (art. 2079).

c. Facultades y obligaciones del propietario (art. 2078). Limitaciones y restricciones reglamentarias (art. 2080). Gastos y contribuciones (art. 2081). Cesión de la unidad (art. 2082). Régimen de invitados y usuarios (art. 2083). Transmisión de unidades. Derecho de preferencia (art. 2085).

UNIDAD XII: Otras formas de propiedad

1. Tiempo compartido. Método (Conjuntos inmobiliarios)

a. Concepto (art. 2087). Cuestión terminológica. Bienes que lo integran (art. 2088).

b. Afectación al sistema de tiempo compartido. Objeto. Formalidades (art. 2089). Legitimación (art. 2090). Requisitos (art. 2091). Inscripción (art. 2092). Efectos (art. 2093)

c. Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Cuestión de la configuración como derecho personal (art. 2088). Objeto. Naturaleza. Caracteres. (art. 2101). Deberes de los usuarios del tiempo compartido (art. 2095).

d. Relación de consumo (art. 2100). Deberes del emprendedor (art. 2094). Administración (art. 2096). Deberes del administrador (art. 2097). Cobro ejecutivo. Certificado (art. 2098). Normas de policía (art. 2102).

e. Extinción (art. 2099).

2. Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26356 (derogada parcialmente por Ley 26.994). Ámbito de aplicación. Tipificación. Elementos objetivos y subjetivos. Autoridad aplicación.

3. Cementerios privados.

a. Concepto. Caracteres (art. 2103). Afectación. Formalidades. Efectos (art. 2104). Diferencia con el cementerio público. Reglamento de administración y uso. Contenido (art. 2105)

b. Derecho real de sepultura (art. 2112). Objeto. Caracteres. Facultades del titular (art. 2107). Deberes (art. 2108). Inembargabilidad (art. 2110). Relación de consumo (art. 2111).

c. Dirección y administración del cementerio (art. 2109). Normas de policía (art. 2113).

4. Superficie y propiedad superficiaria

a. Concepto. Caracteres. (art. 2114) Modalidades (art. 2115). Emplazamiento (art. 2116). Duración. Plazos (art. 2117). Normas aplicables al derecho de superficie (art. 2127). Normas aplicables a la propiedad superficiaria (art. 2128).

b. Legitimación (art. 2118). Adquisición. Modos (art. 2119).

c. Facultades del superficiario (art. 2120). Facultades del propietario (art. 2121). Subsistencia y transmisión de las obligaciones (art. 2123).

d. Destrucción de la propiedad superficiaria (art. 2122). Extinción (art. 2124). Efectos de la extinción. Derechos reales y derechos personales (art. 2125). Indemnización al superficiario (art. 2126).

Antecedente Ley 25.509 derogada por Ley 26.994.

UNIDAD XIII. Derechos reales de goce sobre cosa ajena. *Usufructo, uso y habitación.*

1. Usufructo

a. Concepto (art. 2129). Objeto (art. 2130). Legitimación (art. 2131). Usufructo a favor de varias personas (art. 2132). Prohibición de usufructo judicial (art. 2133). Modos de constitución (art. 2134). Presunción de onerosidad (art. 2135). Modalidades (art. 2136) Inventario (art. 2137). Presunción (art. 2138). Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión (art. 2139). Intransmisibilidad hereditaria (art. 2140).

b. Derechos del usufructuario. Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales (art. 2141). Derechos reales y personales (art. 2142). Mejoras facultativas (art. 2143). Ejecución por acreedores (art. 2144). Acciones que puede ejercer.

c. Obligaciones del usufructuario. Destino (art. 2145). Mejoras necesarias (art. 2146). Mejoras anteriores a la constitución (art. 2147). Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes (art. 2148). Comunicación al nudo propietario (art. 2149). Restitución (art. 2150).

d. Derechos y deberes del nudo propietario. Disposición jurídica y material (art. 2151).

e. Extinción. Medios especiales de extinción (art. 2152). Efectos de la extinción (art. 2153).

2. Uso. Concepto (art. 2154). Normas supletorias (art. 2155). Limitaciones (art. 2156). Ejecución por acreedores (art. 2157).

3. Habitación. Concepto (art. 2158). Normas supletorias (art. 2159). Limitaciones (art. 2160). Impuestos, contribuciones y reparaciones (art. 2161). Derecho real de habitación del cónyuge supérstite (art. 2383).

Artículos relacionados Código Civil: 2807 a 2969.

UNIDAD XIV: Derechos reales de goce sobre cosa ajena. *Servidumbres.*

1. Definición. Requisitos. (art. 2162). Objeto (art. 2163). Clasificaciones. Servidumbre positiva y negativa (art. 2164). Servidumbre real y personal. Presunción (art. 2165). Servidumbre personal a favor de varios titulares (art. 2167).

2. Constitución. Servidumbre forzosa. Casos (art. 2166). Legitimación (art. 2168). Prohibición de servidumbre judicial (art. 2169). Presunción de onerosidad (art. 2170). Modalidades (art. 2171). Transmisibilidad e inherencia (art. 2172).

3. Derechos y obligaciones del titular dominante. Derechos reales y personales (art. 2173). Extensión de la

servidumbre (art. 2174). Ejercicio (art. 2175). Mejoras necesarias (art. 2176). Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre (art. 2177). Ejecución por acreedores (art. 2178). Comunicación al sirviente (art. 2179).

4. Derechos del titular sirviente. Disposición jurídica y material. Turbación de la servidumbre (art. 2180). Alcances de la constitución y del ejercicio (art. 2181). Defensas judiciales.

5. Extinción de la servidumbre. Medios especiales de extinción (art. 2182). Efectos de la extinción (art. 2183).

Artículos relacionados Código Civil: 2970 a 3107.

UNIDAD XV. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Disposiciones comunes.

Regla aplicable (ART. 2184). Caracteres. Convencionalidad (ART. 2185). Accesoriedad (ART. 2186). Créditos garantizables. Especialidad del crédito (ART. 2187). Especialidad en cuanto al objeto (ART. 2188). Especialidad de la garantía. Garantías de máximo (ART. 2189). Defectos en la especialidad (ART. 2190). Indivisibilidad. Excepciones (ART. 2191).

2. Extensión en cuanto al objeto. Accesorios (ART. 2192). Extensión en cuanto al crédito (ART. 2193). Subrogación real (ART. 2194).

3. Facultades del constituyente (ART. 2195). Inoponibilidad (ART. 2196). Facultades del titular de la garantía. Realización por un tercero (ART. 2197). Adquisición del bien gravado por el acreedor. Cláusula nula (ART. 2198).

4. Ejecución. Responsabilidad del propietario no deudor (ART. 2199). Ejecución contra el propietario no deudor. Oportunidad. Defensas (ART. 2200). Derecho al remanente (ART. 2201). Subrogación del propietario no deudor (ART. 2202). Efectos de la subasta (ART. 2203). Cancelación del gravamen. Casos. Formalidades (ART. 2204).

UNIDAD XVI. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Disposiciones especiales

1. HIPOTECA. Concepto (ART. 2205). Legitimación (ART. 2206) Hipoteca de parte indivisa (ART. 2207). Forma del contrato constitutivo (ART. 2208). Determinación del objeto (ART. 2209). Duración de la inscripción (ART. 2210). Convenciones para la ejecución (ART. 2211).

2. LETRA HIPOTECARIA (arts. 35/49 Ley 24.441): concepto, finalidad, naturaleza jurídica, emisión, requisitos formales, registración, transmisión, cancelación.

3. Ejecución de la hipoteca. Procedimiento. Ejecución especial de la hipoteca (arts. 52/66 Ley 24.441).

4. ANTICRESIS. Concepto. Requisitos (ART. 2212). Legitimación (ART. 2213). Plazo máximo (ART. 2214). Derechos del acreedor (ART. 2215). Deberes del acreedor. Mandato (ART. 2216). Gastos (ART. 2217). Duración de la inscripción (ART. 2218).

5. PRENDA. Disposiciones generales. Concepto. Requisitos de prenda sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados. (ART. 2219). Posesión (ART. 2221). Oponibilidad (ART. 2222). Prendas sucesivas (ART. 2223). Prenda con registro (ART. 2220).

6. PRENDA DE COSAS. Prenda de cosa ajena (ART. 2224). Frutos (ART. 2225). Uso y abuso (ART. 2226). Gastos (ART. 2227). Venta del bien empeñado (ART. 2228). Ejecución. Procedimiento. Adjudicación (ART. 2229). Rendición de cuentas (ART. 2230). Documentos con derecho incorporado (ART. 2231).

7. PRENDA DE CRÉDITOS. Créditos instrumentados (ART. 2232). Constitución (ART. 2233). Conservación y cobranza. Mandato (ART. 2234). Opción o declaración del constituyente (ART. 2235). Participación en contrato con prestaciones recíprocas (ART. 2236). Extinción (ART. 2237).

Artículos relacionados Código Civil: 3108 a 3261.

UNIDAD XVII. DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA

1. Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan (ART. 2238). Ataques a la posesión y a la tenencia. Fundamento de la protección. Principio general (ART. 2239). DEFENSA EXTRAJUDICIAL. Requisitos (ART. 2240).

2. ACCIÓN DE DESPOJO. Supuestos comprendidos. Sentencia (ART. 2241). ACCIÓN DE MANTENER la tenencia o la posesión. Supuestos comprendidos (ART. 2242). Prueba. Presunción (ART. 2243). Conversión (ART. 2244). Legitimación. Coposeedor. Tenedor (ART. 2245). Proceso (ART. 2246). Código Procesal Civil de Mendoza.

3. RELACIONES ENTRE LAS ACCIONES POSESORIAS Y LAS ACCIONES REALES. Prohibición de acumular (ART. 2269). Independencia de las acciones (ART. 2270). Suspensión de la acción real (ART. 2271). Cumplimiento previo de condenas (ART. 2272). Acciones por un mismo hecho (ART. 2273). Acciones por distintos hechos (ART. 2274). Turbaciones o desapoderamientos recíprocos (ART. 2275). Hechos posteriores (ART. 2276).

Artículos relacionados Código Civil: 2468 a 2501.

UNIDAD XVIII. DEFENSAS DEL DERECHO REAL

1. DISPOSICIONES GENERALES. Acciones reales (ART. 2247). Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita (ART. 2248). Demanda y sentencia (ART. 2249). Daño (ART. 2250). Cotitulares. Cosa juzgada. Efectos (ART. 2251).

2. ACCIÓN REIVINDICATORIA. Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho (ART. 2252). Objetos no reivindicables (ART. 2253). Objetos no reivindicables en materia de automotores (ART. 2254). Remisión Unidad VII pto. 2) Legitimación pasiva (ART. 2255). Prueba en la reivindicación de inmuebles. Presunciones (ART. 2256).

Prueba en la reivindicación de muebles registrables (ART. 2257). Prueba en la reivindicación de muebles no registrables (ART. 2258). Derecho a reembolso (ART. 2259). Alcance. Subadquirente (ARTS. 761 y 2260). Sentencia (ART. 2261).
3. ACCIÓN NEGATORIA. Legitimación pasiva (ART. 2262). Prueba (ART. 2263).
4. ACCIÓN CONFESORIA. Legitimación pasiva (ART. 2264). Prueba (ART. 2265).
5. ACCIÓN DE DESLINDE. Finalidad de la acción de deslinde (ART. 2266). Legitimación activa y pasiva (ART. 2267). Código Procesal Civil de Mendoza.
Artículos relacionados Código Civil: 2756 a 2799 y 2746 a 2755.

UNIDAD XIX: PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

1. La publicidad: concepto y fundamentos. Sistemas de publicidad: **a)** la tradición; **b)** la posesión; **c)** otros modos no registrables; **d)** los registros.
2. El Derecho Registral. Concepto. La cuestión de su autonomía.
3. Clases de registros: a) declarativo y constitutivo; b) abstracto y causal; c) convalidante y no convalidante; d) de folio real y de folio personal. La importancia del registro catastral; e) de transcripción, incorporación e inscripción.
4. Caracterización de los registros inmobiliarios en el Derecho Comparado (español, francés, suizo, alemán y australiano).
5. La publicidad registral inmobiliaria en el Código Civil y de Comercio de la Nación. Inscripción declarativa. Antecedente: artículo 2505 del Código Civil derogado. Tercero protegido. Buena fe (ART. 1893). Iniciativa de la inscripción constitutiva (Fundamentos del Código Libro Cuarto Título I Capítulo II).
6. Caracterización de otros registros jurídicos de bienes: Registro de la Propiedad Automotor y Registro de caballos de sangre pura de carrera y de animales de pura raza (remisión Unidad VII ptos. 2 y 3).

UNIDAD XX: PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA. LEY 17801

1. PRINCIPIOS REGISTRALES en la **Ley 17.801(LRI)**. Concepto. Ámbito de aplicación de la Ley (ARTS. 1 y 38 LRI). Caracterización del registro inmobiliario (ARTS. 2, 4 y 20 LRI).
2. PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA. Clases de rogatorias. Documentos inscribibles (ARTS. 2 y 3 LRI). Forma y legitimados (ARTS. 6 y 7 LRI). Desistimiento.
3. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Calificación (ARTS. 8 y 9 LRI). Importancia. Caracteres. Plazo para calificar. Elementos de la calificación. Efectos. Límites. Plenario Feidman. Documentos judiciales.
4. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. Matriculación: base física (ARTS. 10 a 13 LRI). Relación con el Catastro Parcelario (Ley 26.209). Derechos, afectaciones y restricciones inscribibles. Oponibilidad del embargo publicitado en cuanto a su monto (ART. 745).
5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTÍNUO. Concepto. Modalidad de tracto abreviado (ARTS. 14 a 16 LRI).
6. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. PRIORIDAD excluyente y prelativa (ARTS. 17 a 19 LRI). Carácter dispositivo del rango (permuta, postergación, reserva, compartimiento). Determinación temporal de la prioridad distintos sistemas. Tipos de prioridad: directa e indirecta. Asiento de presentación (ART. 40 LRI). Certificado registral: concepto, naturaleza jurídica, actos para los que se requiere, sujeto legitimado, procedimientos, efectos (ARTS. 22 a 26 y ART. 5 LRI).
7. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN Y PUBLICIDAD. Diversas clases de asientos en la matrícula registral: matriculación, inscripción y cancelación (total o parcial), notas marginales u observaciones. Diferencia de la cancelación con la caducidad (ARTS. 36 a 37 LRI). Efectos del asiento (ART. 29). Anotaciones definitivas, provisionales y condicionales (ART. 33 y concordantes). Registro de anotaciones personales (ARTS. 30 a 32 LRI). Informes (ARTS. 21 y 27 LRI).
8. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN O COMPLETIVIDAD. Concepto. Diferencias con el registro convalidante y de fe pública registral. Inexactitudes registrales (internas y externas). Rectificación de asientos (ARTS. 34 y 35 LRI). Conflicto entre la publicidad posesoria y la registral: ARTÍCULOS 1170 y 1171 CCCN.
Artículos relacionados: 1185 bis y 2355 del Código Civil y 146 de la Ley 24.522 LCQ.-

OBJETIVOS

1. GENERALES

- a. Conocer los principios generales, las normas y las tendencias jurisprudenciales relativos a los Derechos Reales.
 - b. Comprender la terminología básica de la materia.
 - c. Establecer relaciones entre los principios específicos de la materia y el sistema jurídico general.
 - d. Realizar el proceso de subsunción de los hechos en la norma.
 - e. Desarrollar la capacidad para plantear conflictos y proponer las soluciones jurídicas.
 - f. Incentivar el juicio crítico hacia los valores de justicia y seguridad.
 - g. Promover el interés y la participación en el proceso de la enseñanza - aprendizaje de la materia.
 - h. Reflexionar acerca de la responsabilidad ética del ejercicio profesional en el ámbito de los Derechos Reales.
- 2. PARTICULARES**
- a. Distinguir los derechos reales de los crediticios.
 - b. Analizar y diferenciar las distintas situaciones jurídicas del hombre frente a las cosas.
 - c. Entender la importancia de la posesión de las cosas muebles.
 - d. Formar opinión crítica sobre las razones por las que se protege la posesión.
 - e. Discriminar, de acuerdo a los hechos, la vía procesal correspondiente.
 - f. Tomar posición sobre la función del orden jurídico frente a la propiedad.
 - g. Analizar y distinguir los modos de adquisición del dominio.
 - h. Diferenciar la propiedad exclusiva de la copropiedad.
 - i. Descubrir la vinculación entre los regímenes de pre-horizontalidad y propiedad horizontal frente a los nuevos problemas de urbanismo.
 - j. Resolver los conflictos de intereses entre los sujetos que ejercen derechos reales sobre una misma cosa.
 - k. Precisar la importancia socioeconómica de las seguridades reales.
 - l. Determinar la acción judicial correspondiente frente a los distintos modos de ataque a la propiedad.
 - m. Formar juicio crítico acerca de la recepción legislativa de nuevas formas de propiedad.
 - n. Comprender el sentido y alcance de la publicidad registral.

CONTENIDOS

UNIDAD I: Concepto, ubicación, adquisición y clasificación de los Derechos Reales

1. Los derechos reales. Concepto. Ubicación dentro de la clasificación de los derechos subjetivos. Metodología del Código Civil.
2. Su diferencia con los derechos creditorios: elementos; efectos: oponibilidad; atributos: derecho de preferencia; derecho de persecución: principio y excepciones (adquisiciones *ex lege* y derechos creditorios oponibles a terceros); número; acciones que los protegen.
3. Importancia de la voluntad y de la ley en su ordenamiento (*numerus clausus*). Normas estatutarias y reglamentarias de los derechos reales. Arts. 2502 y 2503 CC. Derechos reales suprimidos y limitados. Enumeración y eficacia. Art. 2614 CC. Derechos reales creados por leyes especiales.
4. Adquisición de los derechos reales. Modos originarios y derivados. Mortis Causa e inter vivos. Principio general en los modos derivados entre vivos: La teoría del título suficiente y modo suficiente. Otros modos. Justo título y título putativo: comparación con título suficiente. El boleto de compraventa: naturaleza y efectos. La inscripción declarativa y constitutiva. La convalidación: principio (art. 2504) y excepción (art. 3126).
5. Clasificación de los derechos reales a) sobre cosa propia o ajena; b) principales o accesorios; c) según se ejerzan o no por la posesión.

UNIDAD II: Relaciones reales

1. Las relaciones reales. Concepto y clasificación: yuxtaposición local; servidores de la posesión (art. 2490); tenencia y posesión. Doctrinas de Savigny, Ihering y Salleilles. La posesión: etimología; acepciones diversas; concepto; importancia. La cuestión el Código Civil (arts. 2351 y 2352). Cuasiposesión: concepto; discusión acerca de su existencia. Coposesión: concepto. Distinción entre las relaciones reales y las relaciones jurídicas: posesión y dominio; distinción entre el *ius possidendi* y el *ius possessionis*. Solución del código civil: art 2363 1ª y art. 2468.
2. Posesión: Elementos constitutivos: concepto de *corpus* y de *animus domini*. Cuestión relativa a la prueba (arts. 2363 y 2384)
3. La causa de la posesión: principio general (art. 2353/54); excepción: **interversión** del título: art. 2458. Requisitos. El caso del coposeedor.
4. Naturaleza jurídica de la posesión: distintas teorías El código civil.

5. Clasificación de la posesión: Art. 2355: **a) legítima:** concepto **b) ilegítima:** concepto y casos. **B.1) Buena fe:** concepto y requisitos (arts. 2356 y 4006); momento en que debe existir, prueba y presunciones (arts. 2362, 2771, 4009); supuestos de representación, coposesión, corporaciones; accesión de posesiones; **B.2 Mala fe:** concepto **a) No viciosa:** concepto y casos **b) Viciosa.** Vicios: concepto; supuestos de cosas muebles e inmuebles (arts.: 2364 a 2369; Relatividad de los vicios (arts. 2371 y 2372).
6. Calificación de la posesión mediando boleto de compraventa. El art. 2355 del CC y el agregado de la ley 17.711. Doctrina. Jurisprudencia.

UNIDAD III: Posesión. Objeto. Sujeto. Modos de adquisición

1. Objeto de la posesión.
 - A. Requisitos: materialidad; comercialidad (distintos criterios); individualización.
 - B. Supuestos especiales: cosas simples y compuestas. (arts. 2405 y 2403); universalidades de hecho (art. 2404); masa de bienes (art. 2406 distintas interpretaciones); universalidades de derecho (art. 3418); cosas divisibles e indivisibles (arts. 2407/8).
 - C. Coposesión y exclusividad (art. 2401, 2409 y 2410).
 - D. Posesión fundada en título. (Art. 2411).
2. El sujeto de la posesión.
 - A. Directo. Capacidad (art. 2392);
 - B. Indirecto: **a) Representación legal.** Incapaces. Personas jurídicas; **b) Representación voluntaria.** Requisitos. Excepción a la regla. Momento en que empieza la posesión del representado. Incapacidad de mandante y mandatario.; **c) Gestión de negocios.**
3. Modos de adquisición de la posesión
 - A. Originarios: **a) aprehensión u ocupación** (arts. 2375 y 2525); **b) Intromisión:** usurpación (art. 2456) y despojo (art. 2455); **c) Interversión de título** (art. 2458 CC);
 - B. Derivados (entre vivos): **a) Tradición:** concepto (art. 2377); naturaleza jurídica: importancia; requisitos: forma (art. 2378), capacidad, vacuidad (art. 2383). Tradición de muebles e inmuebles: distintos casos (arts. 2376 a 2391). **b) Traditio Brevi Manu.** Antecedentes. Concepto. Casos. Art. 2387 CC. **c) Constituto posesorio.** Antecedentes; Artículo 2462 incs. 3° y 6°: tesis afirmativa (requisitos) y negativa (fundamento). Jurisprudencia: requisitos.

UNIDAD IV: POSESION. DERECHOS Y OBLIGACIONES. CONSERVACION Y PERDIDA

1. Obligaciones y derechos inherentes a la posesión (art. 2420 CC). Crítica a la terminología del código. Naturaleza jurídica. La *actio ad exhibendum* (art 2417 CC). Las relaciones de vecindad (art. 2418). Cargas y gravámenes que afectan la cosa poseída (art. 2419 y 2421 CC).
2. Obligaciones y derechos del poseedor frente a una reivindicación triunfante: de Buena Fe, Mala Fe y Vicioso (arts. 2422 a 2444). Respecto: **a) Precio pagado por la cosa.** Supuestos. **b) Productos y frutos.** Categorías; **c) Gastos y mejoras.** Categorías. Liquidación. Derecho de retención. Compensación entre frutos, gastos y mejoras.
3. Conservación de la posesión. a) Análisis del art. 2445 CC. Posibilidad de la conservación solo ánimo.
4. Pérdida de la posesión. pérdida del corpus; pérdida del *ánimus*; pérdida del corpus y del *ánimus*. Casos.
5. De la simple tenencia de las cosas. Concepto. Terminología. Objeto. Clasificación: absoluta y relativa; interesada y desinteresada. Art.2462. Efectos. Conservación y pérdida. Obligaciones del tenedor.

UNIDAD V: PROTECCION DE LAS RELACIONES REALES.

1. Fundamento de la protección de las relaciones reales. Teorías. Análisis crítico. Conclusión.
2. Modos de ataque: **a) Turbación:** art. 2496 y 2497 CC.; actos emanados de autoridades administrativas y judiciales. **b) Usurpación:** art. 2456. **c) Despojo:** art. 2455 y nota.
3. La protección de las relaciones reales en el Código Civil Argentino: Principio general: límite a la iniciativa individual Art.2468. Excepción: la defensa privada Art.2470: supuestos y requisitos. Acciones policiales o extra posesorias: Arts. 2469 y 2490. Legitimados activos y pasivos; objeto y finalidad; procedimiento; prueba; sentencia: efectos.
4. Los interdictos en los códigos procesales. Su constitucionalidad. Código Procesal de Mendoza.

UNIDAD VI: Acciones estrictamente posesorias

1. Reglas comunes: objeto; legitimado activo; legitimado pasivo.
2. Condiciones de la posesión: **a) anualidad;** origen; relatividad de la regla; accesión de posesiones: condiciones. **b) continua;** **c) ininterrumpida;** **d) pacífica,** no viciosa; alcance de los vicios de la posesión.

3. La prueba de las acciones posesorias. Sistema del Código. Presunciones. Paralelo con la acción reivindicatoria.
4. Separación entre el juicio posesorio y el petitorio. Origen y significado: **a)** entre partes; **b)** respecto del demandado; **c)** respecto del juez; **d)** medidas provisorias; **e)** valor de la sentencia del posesorio.
5. Las acciones en particular. **a) Acción de manutención.** Art. 2495 CC. Objeto y condiciones para su ejercicio. **b) Acción de recuperar.** Art. 2487. Discusión sobre su existencia. Objeto y condiciones para su ejercicio. **c) Acciones de Obra Nueva.** Clases (arts. 2498/99). Objeto y condiciones para su ejercicio. **d) Denuncia de daño temido.** Objeto y condiciones para su ejercicio; procedimiento.

UNIDAD VII: DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA. DOMINIO

1. **Propiedad y dominio.** Significado de ambos vocablos.
2. **Dominio perfecto:** Código Civil Argentino. Discusión acerca de la "absolutesz". La influencia de la Ley 17.711: arts. 1071, 2513 y 2514.
Sus caracteres: **a)** exclusividad (art. 2508). Consecuencias jurídicas: actos de disposición material y actos de exclusión; **b)** perpetuidad (art.2510); **c)** transferibilidad. Facultades. La denominada "inhibición voluntaria" (arts. 1364, 2612 y 2613). La "indisponibilidad voluntaria" como nuevo derecho real en el Proyecto de Código Civil Unificado de 1998.
3. **Dominio imperfecto.** Arts. 2507 y 2661. **a)** Dominio Revocable: casos, forma de operar la revocación, acciones excluidas, efectos: distinción entre cosas muebles e inmuebles. Arts. 2663 a 2672. **b)** Dominio fiduciario y propiedad fiduciaria. Ley 24.441. Concepto. Causa (fideicomiso). Caracteres (patrimonio separado). Sujetos. Objeto. Duración. Facultades y deberes del fiduciario. Formalidades. Extinción. El nuevo artículo 2662 y el art. 2.670 del Cgo. Civil.
4. Dominio Desmembrado.
5. **Propiedad intelectual.** Régimen legal: Ley 11.723 y sus modificatorias. **a)** materia; **b)** titulares; **c)** duración; **d)** facultades; e) registro.

UNIDAD VIII: ADQUISICION Y PERDIDA DEL DOMINIO.

1. Enumeración legal. art. 2524. Otros modos no enumerados. Clasificación doctrinaria de modos originarios y derivados. Efectos
2. Apropiación. Condiciones: arts. 2525 y 2327. Cosas a las que se aplica. Caza y pesca. Tesoro: concepto.
3. Régimen de las cosas perdidas. Noción. Derechos y deberes del hallador: casos. Derecho de propietario.
4. Especificación. Noción. Naturaleza Jurídica. Propiedad de la nueva especie. Buena o Mala Fe: distintas soluciones legales.
5. Accesión. Concepto. Diversas clases: aluvión, avulsión, edificación, siembra y plantación (relación con la superficie forestal), emigración de animales, adjunción, mezcla y confusión.
6. Tradición. Antecedentes históricos. Capacidad y condiciones para su ejercicio. Ley 22.427: constitución o transferencia de derechos reales inmobiliarios.
7. Adquisiciones *ex lege* (la apariencia jurídica). Excepciones al art. 3270. El art.1.051 y su análisis comparativo con los arts. 2412 y 3430 del Cgo. Civil y el art. 2 del dec. ley 6582. La denominada enajenación a non domino. Soluciones jurisprudenciales.

UNIDAD IX. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO (continuación).

1. Prescripción adquisitiva: concepto y fundamentos. Metodología del Código. **a)** Sujetos: quienes pueden ejercerla y contra quienes. **b)** Cosas y derechos susceptibles de prescripción. **c)** Posesión requerida: **a)** a título de dueño; **b)** continua; **c)** no interrumpida; **d)** pública; **e)** pacífica. **d)** Tiempo. Plazos (muebles e inmuebles). Curso. Suspensión. Dispensa. Interrupción. Accesión de posesiones: requisitos.
2. **Prescripción ordinaria.** **a)** Justo título: concepto, requisitos y causas que lo excluyen. Título sujeto a condición. Boleto de compraventa. Diferencia del justo título con el título suficiente y el título putativo. **b)** Buena Fe: noción, presunción de buena fe, excepción. Relación entre la buena fe y justo título.
3. **Prescripción extraordinaria.** Cosas a las cuales se aplica.
4. Leyes 24.374 y 26.493 de Regularización dominial.
5. Procedimiento legal para reconocer el título. Ley 14.159 art. 24. dec. ley 5657/58.

6. Efectos de la usucapión. Los derechos constituidos por el titular registral.
7. Extinción y pérdida del dominio. Modos: a) absolutos; b) relativos.

UNIDAD X: Dominio mobiliario. Regímenes especiales de adquisición

1. **Dominio de cosas muebles:** art. 2412 (excepción al art. 3270). Antecedentes. Fundamento y carácter de la presunción de propiedad de las cosas muebles. Naturaleza de la adquisición. Condiciones de aplicación: **a)** desprendimiento voluntario del dueño; **b)** posesión del tercero; **c)** la buena fe; **c)** la adquisición onerosa. Supuesto de cosas muebles embargadas (tercería de dominio). Otras acciones excluidas (art. 2413).
2. **Dominio de automotores:** El dec.ley 6582 y su modificación ley 22.977. La adquisición por título suficiente e inscripción constitutiva (art.1). La adquisición legal (art.2). La adquisición por prescripción adquisitiva (arts. 3 y 4 y art. 4016 bis del Cgo. Civil). Otros modos de adquisición. El título formal del automotor.
3. **Dominio de semovientes:** La ley 22.939. Propiedad del ganado mayor y menor: la presunción de propiedad. Marcas y señales. La transferencia del ganado (certificado). Los registros genealógicos y los animales de pura raza. Ley 20.378: régimen de los equinos sangre pura de carrera. Ley provincial de Ganadería 6773/00 (registro de marcas y señales).

UNIDAD XI: Dominio inmobiliario

1. **Extensión:** **a)** espacio aéreo; **b)** subsuelo; **c)** accesorios; **d)** producciones. Arts. 2518 a 2522. Propiedad de las aguas: aguas públicas y privadas (aguas pluviales, ríos y arroyos, lagos y aguas subterráneas). Propiedad de las minas (categorías).
2. **Restricciones y límites al dominio.** Naturaleza jurídica. Clasificación. Limitaciones en el interés recíproco de los vecinos: casuismo del código. Caso especial de responsabilidad por inmisiones inmateriales: el art. 2618.
3. **Regímenes especiales de afectación del dominio:**
 - A. **Bien de familia.** Ley 14.394 (arts. 34/50). Concepto y fundamento. Requisitos. Beneficiarios. Constitución e inscripción. Enajenación y gravámenes. Desafectación
 - B. **Venta de lotes a plazo.** Leyes 14.005 y 23.266. Justificación de su sanción. Ambito de aplicación. Anotación del inmueble y de los contratos. Efectos.
 - C. **Prehorizontalidad.** Ley 19724. Justificación de la sanción. **a)** Su ámbito de aplicación. Art.1ro: afectación. Excepciones. Ley 20.276. **b)** La escritura de afectación: contenido. Efectos de la inscripción. Publicidad de la afectación. **c)** Desafectación. Sus formas. **d)** Enajenación de las unidades: contenido y redacción de los instrumentos. Responsabilidad de los intervinientes. Cesión, rescisión y resolución de los contratos. Efectos de la inscripción de los instrumentos. **e)** Hipoteca del inmueble afectado: casos, derechos de los adquirentes, cancelaciones parciales. **f)** Administración provisoria: administración, expensas, proyecto del Reglamento de Copropiedad y Administración. Intervención judicial.

UNIDAD XII: Otras formas de propiedad inmobiliaria

1. **Propiedad Horizontal.** Ley 13.512. Justificación de la sanción. **a)** Inmuebles comprendidos. Partes privativas y partes comunes. Sobreelevación. Conversión. **b)** El Reglamento de Copropiedad. Concepto. Oportunidad. Efectos de la inscripción. Requisitos: cláusulas obligatorias (art. 9 de la 13.512 y Dec. Ley 18.734). Reforma: Mayorías (disposiciones estatutarias y reglamentarias). **c)** Consorcio de propietarios: constitución. Cuestión de su personalidad. Jurisprudencia. El Administrador: funciones, facultades. La Asamblea constitutiva y las posteriores. **d)** Prohibiciones y deberes de los propietarios. El crédito por expensas comunes (naturaleza jurídica, vías procesales, legitimado activo, privilegio). **e)** Derechos de los propietarios: supuesto de mejoras necesarias. Destrucción total y parcial del edificio. Vetustez.
2. **Superficie forestal.** Ley 25.509. Justificación de la sanción. **a)** Concepto y manifestaciones. **b)** Naturaleza jurídica y caracteres. **c)** Objeto. **d)** Constitución. **e)** Titulares. **f)** Derechos y obligaciones del superficiario y del propietario del inmueble. **g)** Gravámenes. **h)** Extinción.
3. **Nuevas formas de propiedad.** **a)** Conjuntos urbanísticos: Clubes de campo y barrios privados. Cementerios privados. Centros de compras. Parques industriales. Caracterización de cada uno. Dificultad de su encuadre en los derechos reales existentes. Proyectos. **b)** Sistemas turísticos de tiempo compartido. Caracterización. Dificultad de su encuadre en los derechos reales existentes. Ley 26.356.

UNIDAD XIII: Condominio

1. Concepto y antecedentes: **a)** sistema romanista; **b)** sistema germano; **c)** sistema adoptado por el legislador.
2. Definición legal. Clases. Caracteres del condominio. Comparación con otras instituciones. Naturaleza Jurídica. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, ley y prescripción. Forma, constitución y prueba.
3. **Condominio sin indivisión forzosa.**
 - A. Facultades de los condominios: **a.** respecto de la cuota: actos de disposición jurídica. Hipoteca del

condómino sobre la cuota parte ideal. Efectos de la partición. **b.** respecto de la cosa común: **1)** derecho de uso y goce; **2)** actos materiales de disposición; **3)** actos jurídicos de administración y disposición. la parte material determinada del inmueble y la totalidad del inmueble. Efectos (la partición del condominio y la especialidad objetiva de la hipoteca).

- B.** Obligaciones y responsabilidades de los condóminos: **a)** respecto de los gastos; **b)** respecto de las deudas contraídas: obligaciones personales, cargas reales e insolvencia de algún condómino.
 - C.** Administración de la cosa común. Formas de explotarla. Requisitos para deliberar y decidir: concurrencia, mayoría, empate. Liquidación de los frutos.
 - D.** Extinción del condominio. Causas. División: derecho de pedirla, naturaleza de la acción, renuncia o suspensión de la división. Procedimiento y efectos de la división.
- 4. Condominio de indivisión forzosa.** Concepto. Fuentes.
- A.** Indivisión de bienes hereditarios. Ley 14.394 arts. 51/55.
 - B.** Condominio de cosas accesorias a dos o más inmuebles. Naturaleza jurídica. Derechos de los condóminos: **a)** actos jurídicos de disposición; **b)** uso y goce de la cosa. Obligaciones. Análisis comparativo con la propiedad horizontal.
 - C.** Condominio de muros, cercos y fosos: concepto de muro medianero, divisorio y encaballado.
 - D.** El llamado condominio por confusión de límites. Concepto y naturaleza jurídica de la acción de deslinde. Su diferencia con la acción reivindicatoria. Cosas a que se aplica. Forma de proceder: por acuerdo y judicialmente. El proceso en el Código Procesal Civil de Mendoza: arts. 286/294.

UNIDAD XIV: Derechos Reales en la cosa ajena

Derechos reales independientes.

- 1. Usufructo.** Definición y caracteres. Comparación con otras figuras. Clases. Objeto. Constitución. Duración.
- 2. Derechos del usufructuario.** Facultades materiales: derecho de uso y goce; extensión: **a)** frutos naturales e industriales; **b)** civiles; **c)** minas y productos del subsuelo; **d)** montes y árboles. Facultades jurídicas: **1)** de administración; **2)** de disposición; **3)** acciones que puede ejercer.
- 3. Obligaciones del usufructuario.**
 - A.** Antes de entrar en el uso y goce: inventario o estado y fianza.
 - B.** Después de entrar: **a)** forma de emplear la cosa; **b)** guarda o conservación; **c)** reparaciones necesarias; **d)** soportar las cargas, impuestos, etc. Abandono.
- 4. Usufructos especiales:** **a)** cosas que se deterioran y se gastan; **b)** de animales; **c)** de créditos; **d)** cosas que se consumen con el primer uso; **e)** de mercaderías.
- 5. Obligaciones del nudo propietario:** **a)** entrega de la cosa; **b)** cambiar su estado; **c)** obligación de garantía.
- 6. Derechos del nudo propietario.**
- 7. Extinción del usufructo:** por revocación; por muerte del usufructuario; por expiración del plazo; por no uso; por cumplimiento de la condición resolutoria; por consolidación; por renuncia; por pérdida o destrucción de la cosa; por prescripción. Efectos.
- 8. Uso y habitación.** Paralelo con el usufructo. Constitución. Objeto. Facultades. Extinción.
- 9. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite.** art. 3573 bis.

UNIDAD XV: Servidumbres reales

- 1. Servidumbre.** Concepto general. Personales y reales. Caracteres comunes y diferencias. Metodología del Código.
- 2. Servidumbres reales.** Noción. Caracteres. Inherencia. Indivisibilidad. Requisitos para su existencia. Clasificación: su importancia.
- 3. Constitución:** **a)** por título; **b)** por testamento; **c)** por destino del padre de familia. Su diferencia con la servidumbre que renace; **d)** por prescripción.
- 4. Capacidad de hecho y de derecho para constituir servidumbres.** por condómino, por titulares de otros derechos reales, por gestores y por simples poseedores.
- 5. Derechos y deberes del propietario del fundo dominante.** Su regulación en cuanto a: extensión, sitio, actos accesorios, gastos y reparaciones. Restricciones en cuanto al aprovechamiento de la servidumbre. División del predio sirviente.
- 6. Obligaciones y derechos del propietario del fundo sirviente.**
- 7. Extinción de las servidumbres.** Causas y efectos.
- 8. Servidumbres reales en particular:** **a)** de tránsito: noción, fondos favorecidos y afectados, consecuencias, extinción; **b)** de acueducto: especiales, fondos no comprendidos, indemnización, efectos; **c)** de recibir y sacar aguas. Paralelo con las restricciones y límites al dominio.

UNIDAD XVI: Derechos Reales de garantía

1. Seguridades reales y personales. Antecedentes. Paralelo entre la hipoteca, la prenda y la anticresis.
2. Hipoteca. Definición legal (críticas). Derecho real. Naturaleza jurídica de la hipoteca. Caracteres: **a)** Convencionalidad. Promesa de hipoteca. Cosa ajena. Hipoteca del propietario. **b)** Accesoriedad Consecuencias. Novación. **c)** Especialidad: Objetiva: determinación del inmueble. Requisitos. Sanción. Crediticia: créditos garantizables con hipoteca. Monto del crédito y monto del gravamen. Determinación del crédito (causa, objeto, magnitud). Las denominadas hipotecas abiertas y su diferencia con la hipoteca de créditos eventuales. Moneda extranjera y actualización: las leyes 21.309, 23.928, 25.561, 25.563 y modificatorias: sus alcances en materia hipotecaria. **d)** Indivisibilidad: regla y excepciones. **E)** Publicidad. Tipo de prioridad y de rango.
3. Modalidades: hipoteca sometida a condición. Negocios dispositivos del rango hipotecario. Reserva de rango.
4. Constitución de la hipoteca. Requisitos: **a)** propiedad de cosa. Hipoteca constituida por un tercero. **b)** capacidad (supuestos especiales del incapaz y el condómino); **c)** forma (hipoteca constituida en el país y en el extranjero); **d)** contenido del instrumento.
5. Pagaré hipotecario (art. 3202 C.Civ.): concepto, finalidad, naturaleza jurídica, requisitos formales, registración, transmisión, cancelación.
6. Letra hipotecaria (arts. 35/49 ley 24.441): concepto, finalidad, naturaleza jurídica, emisión, requisitos formales, registración, transmisión, cancelación. Paralelo con el pagaré hipotecario.

UNIDAD XVII: Efectos y extinción de la hipoteca

1. Relaciones entre acreedor y deudor.
 - A. Facultades del acreedor: conservatorias (actos no consumados), restitutorias (actos consumados) y ejecutorias.
 - B. Facultades del constituyente: actos de disposición jurídica del constituyente: enajenación del inmueble; constitución de otras hipotecas; de servidumbre; de locación; de otros contratos.
2. Extensión de la garantía hipotecaria:
 - A. Con relación a la cosa: **a)** accesorios; **b)** mejoras; **c)** alquileres; **d)** otros supuestos (seguros, adquisiciones, construcciones).
 - B. Con relación a la deuda: **a)** capital; **b)** intereses (tipos de interés). Privilegio (según concurra o no el acreedor con otros); **c)** costas y gastos.
3. Relaciones con los terceros. Duración de los efectos de la inscripción y su renovación. Relación con el tercer poseedor: enajenación del inmueble; alternativas posibles; ejecución contra el tercer poseedor: **a)** excepciones; **b)** abandono; **c)** procedimiento; **d)** consecuencia de la ejecución en cuanto a: derechos anteriores de la adquisición, derechos constituidos por el tercer poseedor que paga, con relación al tercero que hipotecó para garantizar la deuda de otro. Relación con el tercer adquirente.
4. Ejecución de la hipoteca. Procedimiento. Ejecución especial de la hipoteca (arts. 52/66 ley 24.441).
5. Extinción de la hipoteca. Causas relacionadas con: **a)** la obligación; **b)** con el derecho del constituyente; **c)** con la cosa; **d)** con la duración.
6. Cancelación. Voluntaria (notarial y administrativa) y Judicial. Requisitos, forma, efectos, gastos. Publicidad.
7. Prenda. Concepto. Antecedentes históricos. Objeto. Créditos garantizables. "Prenda de créditos". Caracteres. Constitución. Efectos. Ejecución. Extinción.
8. Anticresis. Concepto. Antecedentes históricos. Objeto. Créditos garantizables. Caracteres. Constitución. Efectos. Ejecución. Privilegio. Extinción.

UNIDAD XVIII: Protección de los Derechos Reales. Acciones reales

1. Concepto. Metodología del Código. Distintas posiciones.
2. **Acción reivindicatoria.** **a)** Definición: análisis y crítica. **b)** Legitimación activa. Casos (cesionario; legatario; condómino; heredero). Especial referencia al supuesto del adquirente a quien no se le hizo tradición. Plenario "Arcadini". **c)** Legitimación pasiva: casos. Supuestos especiales del demandado que se da por poseedor sin serlo y aquél que dejó de poseer por dolo o hecho suyo. Tenedor a nombre del reivindicante. **d)** Objeto: cosas reivindicables; casos especiales; cosas no reivindicables.
3. Juicio de Reivindicación de Inmuebles. Supuestos contemplados. El caso no contemplado. Soluciones doctrinarias y jurisprudenciales. Extremos que debe acreditar el reivindicante. Prueba; presunciones: reglas generales y situaciones especiales (arts. 2789 a 2792 CC. Efectos: medidas de seguridad; restitución de la cosa y obligaciones accesorias.
4. Reivindicación de muebles. Cosas entregadas voluntariamente. Cosas robadas o perdidas. Títulos. Cosas no identificables: dinero, títulos al portador, cosas fungibles. Cosas excluidas.

5. **Acción confesoria.** Concepto. Ámbito de aplicación. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Sentencia.
6. **Acción negatoria.** Concepto. Ámbito de la aplicación. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Sentencia.

UNIDAD XIX: Publicidad de los Derechos Reales

1. La publicidad: concepto y fundamentos.
2. Sistemas de publicidad: **a)** la tradición; **b)** la posesión; **c)** otros modos no registrables; **d)** los registros.
3. El Derecho Registral. Concepto. La cuestión de su autonomía.
4. Clasificación de los registros: **a)** declarativos y constitutivos; **b)** abstractos y causales; **c)** convalidantes y no convalidantes; **d)** de folio real y de folio personal. La importancia del registro catastral; **e)** de transcripción, incorporación e inscripción.
5. Caracterización de los registros inmobiliarios en el Derecho Comparado (español, francés, suizo, alemán y australiano).
6. La publicidad registral en el Código Civil. El criterio del codificador: nota al artículo 3203. Inconstitucionalidad de los registros locales. Alcances de la reforma del art. 2505 del Código Civil. El tercero protegido. Buena fe requerida. Principio de legitimación: distintos sistemas: convalidante (exactitud), de fe pública (presunción de exactitud absoluta) y de completividad o integridad (presunción de exactitud relativa).
7. Conflicto entre la publicidad posesoria y la registral: posturas doctrinarias. Inexactitudes registrales (internas y externas). El principio de fe pública registral y el supuesto del art. 1051 del Código Civil.

UNIDAD XX: Publicidad registral

1. Los principios registrales. Concepto. Recepción en cada ordenamiento registral inmobiliario (ley 17.801).
 - A. **Principio de rogación o instancia.** Clases de rogatorias. Documentos inscribibles. Desistimiento.
 - B. **Principio de legalidad.** Calificación. Importancia. Caracteres. Plazo para calificar. Elementos de la calificación. Efectos. Límites. Plenario Feidman. La función calificadora y los documentos judiciales.
 - C. **Principio de tracto sucesivo o continuo.** El tracto abreviado: distintos supuestos.
 - D. **Principio de inscripción.** Diversas clases de asientos: **a)** matriculación; **b)** presentación; **c)** inscripción o anotación; **d)** cancelación (total o parcial). Diferencia con la caducidad; **e)** nota marginal. El registro de anotaciones personales. Asientos practicables: clases, plazos y efectos. Rectificación de asientos.
 - D. **Principio de especialidad** (base física y contenido jurídico). Relación con Catastro (ley 26.209). Oponibilidad del embargo publicitado en cuanto a su monto.
 - E. **Principio de prioridad.** Prioridad excluyente y prelativa. Carácter dispositivo del rango (permuta, postergación, reserva, compartimiento). Determinación temporal de la prioridad distintos sistemas. Tipos de prioridad: directa e indirecta. Anotación preventiva con reserva de prioridad: certificado de ley (concepto, naturaleza jurídica, actos para los que se requiere, sujeto legitimado, procedimientos, efectos).
 - F. **Principio de legitimación** (remisión unidad XIX pto. 6)
2. Caracterización de otros registros jurídicos de bienes: **a)** Registro de la Propiedad Automotor (Dec.Ley 6582 mod. ley 22.977); **b)** Registro de caballos de sangre pura de carrera (ley 20.378) y de otros animales (ley 22.939).

BIBLIOGRAFIA OBLIGATORIA

GENERAL

- ▶ KEMELMAJER-ZANNONI. *Código Civil Comentado, Anotado y Concordado*, T. 10, 11 y 12 ed. Astrea. (Colaboradores Alicia Puerta, Irene Pujol, Fabiana Carlucci y Pablo Bressan).
- ▶ MARIANI DE VIDAL, Marina, *Curso de Derechos Reales*. Ed. Zavalía, Bs.As.
- ▶ PAPAÑO-KIPER-DILLON-CAUSSE, *Derechos Reales*, Ed. Depalma.
- ▶ SALVAT-ARGARAÑAZ, *Tratado de Derecho Civil Argentino*. Derechos Reales Ed.Tea, Bs.As.

ESPECIAL

- ▶ ALSINA ATIENZA, Dalmiro, *Rev.J.A.1956-III.Sec.Doctrina* pág.11.
- ▶ ALTERINI, Jorge, "El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible". *Rev.J.A. Doctrina*, 1971.
- ▶ ALTERINI, Jorge- LLOVERAS, Néstor. "La responsabilidad civil por las inexactitudes registrales". ED 62-549.
- ▶ ALTERINI-GATTI, *Prehorizontalidad y boleto de compraventa*. Edit. La Ley.
- ▶ ANDORNO, Luis y MARCOLIN DE ANDORNO, Martha, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anota*. Ed. Hammurabi.
- ▶ BUERES-HIGHTON, *Código Civil*, Vol.5 Ed. Hammurabi
- ▶ BRESSAN, Pablo, "El adquirente por boleto de compraventa y su oponibilidad frente al concurso y ejecución individual del vendedor", *Rev. El Notario*, N°13, Mendoza, abril-1999, p.35

- ▶ COGHLAN, *El condominio sin indivisión forzosa*. Ed.La Ley.
- ▶ COGHLAN, A., *Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario*. Edit.Abelardo Perrot.
- ▶ GATTI-ALTERINI. *El Derecho Real*. Edit.Abelardo Perrot.
- ▶ HIGHTON, Elena, *Derechos Reales* Volumen I. Posesión. Edit.Jurídica Ariel.
- ▶ HIGHTON, Elena, *Derechos Reales. Derechos de Garantía*. Volumen VI. Edit.Jurídica Ariel.
- ▶ HIGHTON, Elena, *Hipoteca: especialidad*. Ed.Jurídica Ariel.
- ▶ HIGHTON, Elena, *Juicio Hipotecario Tomo I. Intimación de pago. Excepciones. Sentencia*. Edit. Hammurabi.
- ▶ KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída. "Usucapión Administrativa? (Mucho ruido y pocas nueces). *Revista Jurisprudencia Argentina* 23/03/94.
- ▶ LLAMBIAS-ALTERINI, *Código Civil Anotado* Tomo IV. Edit.A.Perrot
- ▶ LAQUIS, Manuel A., *Derechos Reales* Tomos I, II, III y IV. Ed. Depalma, BS.As.
- ▶ LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando, *Curso introductorio de Derecho Registral*. Edit.Zavalía.
- ▶ LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando, *Derechos Reales* Tomo I, Edit.Zavalía.
- ▶ MOISSET DE ESPANES, Luis, *Automotores y motovehículos. Dominio*. Ed.Zavalía.
- ▶ PUERTA DE CHACON, Alicia, ¿Quién prevalece el adquirente por boleto o el acreedor embargante?, *Rev. Foro de Cuyo*, N° 5, 1992, p.289
- ▶ "El puestero y su realidad posesoria", *Rev. Foro de Cuyo* N°9- 1993, p.289.
- ▶ "El dominio fiduciario en la ley 24.441", *Rev. Jurisprudencia Argentina* 12-08-98
- ▶ "Algunos conflictos actuales entre posesión y registro", en *Revista Jurisprudencia Argentina*, Número Especial: Estudio de Derechos Reales en Homenaje al Profesor Dr. Luis O. Andorno, 28/02/2007, p.22.
- ▶ "Inestabilidad Monetaria de la Hipoteca", en coautoría con la Dra. María Laura Negroni, *Revista Jurisprudencia Argentina* 2008-IV-972.-
- ▶ "Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. Insuficiencias desde la óptica de los derechos reales", *Rev. Jurisprudencia Argentina*, octubre-noviembre 2009.
- ▶ PUJOL DE ZIZZIAS, Irene y LINARES de URRUTIGOITY, Martha, "Dominio fiduciario sobre inmuebles (Calificación registral de los actos de enajenación del fiduciario)", *Rev. del Notariado* n° 844, enero- febrero- marzo de 1996, Buenos Aires, ps. 32 a 58 y *Rev. J.A.*, 24/10/96, n° 5982, ps. 10 a 24.
- ▶ La indisponibilidad voluntaria, (Hacia un nuevo medio de garantía)", *Rev. Jurisprudencia Argentina* n° 6069, Buenos Aires, 24/12/97, ps. 2 a 15.
- ▶ "Consideraciones en torno al Derecho Real de Superficie (conforme al Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio)"; publicado en *J.A.* 2002-I y *Rev. Lexis Nexis* del 2001, p. 3.
- ▶ "Objeto del Derecho Real de Superficie (con especial referencia al Derecho de Superficie proyectado y a la Superficie Forestal de la Ley 25.509)", *Rev. del Notariado* n° 867 p. 41 y ss.
- ▶ Barrios Privados y otros Conjuntos Inmobiliarios en Mendoza ¿Son útiles las soluciones de Buenos Aires en Mendoza? (1º y 2º parte), *La Ley Gran Cuyo*, N°4 y N°5, Mayo 2008
- ▶ VENTURA, Gabriel, Ley 17.801. *Registro de la Propiedad Inmueble*. Comentada. Anotada.
- ▶ SATANOWSKY, Isidro, *Derechos Intelectuales*, Bs.As.Edit.Tea.

