

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO

Facultad de Derecho

Carrera: Abogacía

PROGRAMA DE DERECHO PRIVADO V. DERECHOS REALES

I. DATOS GENERALES

Materia Anual- 4 horas cátedras semanales

Profesor Titular: Alicia Puerta de Chacón

Profesores Adjuntos: Irene P. Pujol de Zizzias y Pablo Bressan

Jefes de Trabajos Prácticos: Fabiana Carlucci de Sabatini y Fabiana Martinelli

II. OBJETIVOS

a) Conocer los principios generales, las normas del Código Civil y Comercial de la Nación y las tendencias actuales de los Derechos Reales.

b) Analizar y diferenciar las distintas situaciones jurídicas del hombre frente a las cosas.

c) Promover el interés y la participación en el proceso de la enseñanza - aprendizaje de la materia.

d) Reflexionar acerca de la responsabilidad ética del ejercicio profesional en el ámbito de los Derechos Reales.

e) Desarrollar la capacidad para plantear situaciones fácticas y proponer las soluciones jurídicas.

III. CONTENIDO PROGRAMÁTICO. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. LEYES 26.994 y 27.077.

UNIDAD I: DISPOSICIONES GENERALES DE LOS DERECHOS REALES.

Principios comunes. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad.

1. Método del Código. Teoría dualista. Derechos personales y derechos reales: diferencias. Concepto de derecho real

(ART.1882). Caracteres. Atributos: persecución y preferencia (ART.1886), excepciones. Crisis del dualismo tradicional. Objeto (ARTS. 16 y 1883).

2. Creación y tipicidad legal. Fundamento: orden público. Estructura y normas estatutarias (ART.1884). Sistema del numerus clausus: enumeración (ART.1887). Regímenes especiales. Clasificaciones: diversos criterios (ARTS. 1888 a 1991).

3. Modos de adquisición: adquisiciones originarias y derivadas; diferencias y efectos. Adquisición derivada entre vivos: título y modo suficientes (ARTS. 399 y 1892). Transmisibilidad (ART.1906). Prohibición de constitución judicial (ART.1896).

4. Publicidad: posesoria y registral. Inoponibilidad y Buena fe (ARTS. 1893 y 1902) (remisión Unidades XIX pto. 5 y XX pto. 8).

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

5. Títulos insuficientes: justo título (ART. 1902). Convalidación (ART.1885). Diferencias con la confirmación y la ratificación.

6. Adquisiciones legales. Casos. Crítica. (ART.1894). Principio general de la adquisición derivada (ART. 399). Excepción: tercero adquirente de buena fe de cosa registrable (ART. 392). Teoría de la apariencia jurídica. Presupuestos. Supuesto de la enajenación a non domino. Adquisición de cosa mueble por adquirente de buena fe (ART.1895). (Remisión Unidad VII pto. 1).

Artículos relacionados Código Civil: 2412, 1051, 3270/1, 3430.

UNIDAD II. DISPOSICIONES GENERALES. *Prescripción adquisitiva. Extinción*

1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Antecedentes. Fundamentos.

Método (ART. 1904). Concepto (ART.1897). Derechos prescriptibles (ART. 2565). Sujetos. Capacidad. Elementos. Posesión exigible (ART.1900). Unión de posesiones (ART 1901). Normas aplicables (ARTS. 237, 1904, 2532 a 2537 y 2565). Tiempo. Cómputo (ART. 2537). Suspensión (ARTS. 2539 a 2543). Interrupción (ARTS.2544 a 2549). Dispensa (ART. 2550).

2. Vías procesales (ART. 2551). Procedimiento legal para reconocer el título. Ley 14.159 art. 24. La cuestión probatoria.

3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE. Justo título y buena fe (ART. 1898 y 1902). Plazos: cosas inmuebles y cosas muebles (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).

4. 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.

5. REGULARIZACIÓN DOMINIAL. Leyes 24.374, 25.797 y 26.493. Beneficiarios. Procedimiento. Escritura. Inscripción. Efectos. Prescripción adquisitiva. Ley 8475/2012 de Mendoza.

6. EXTINCIÓN (ARTÍCULO 1907). Causales. Requisitos.

Unidad III. RELACIONES DE PODER. Disposiciones generales.

1. 1. RELACIONES DE PODER. Metodología. Enumeración (ARTS.1908). Cuestión terminológica. Concepto (ART.1909). Cuestión de la cuasiposesión o posesión de distinta especie. 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).

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*. Diferencias con la tenencia: teorías de Savigny (subjetiva) Críticas. Críticas. Ihering (objetiva). Salleilles (de la causa). Sistema del CCCN.

3. PRESUNCIONES: de posesión, de fecha y extensión (ART.1914) y de legitimidad (ART. 1916 y 1917). Concurrencia (ART. 1913). Causa: principio general de inmutabilidad. Excepción: INTERVERSIÓN DE TÍTULO. Requisitos (ART. 1915).

3. CLASIFICACIÓN DE LA POSESIÓN y TENENCIA: LEGITIMA e ILEGITIMA (ART. 1916). BUENA FE: concepto y requisitos (ART. 1918). Presunciones de buena fe y mala fe (ART. 1919). Unión de posesiones: concepto, clases y requisitos (ART. 1901). Determinación u origen (ART. 1920). MALA FE NO VICIOSA. Posesión por boleto (ARTS. 1170 y 1171. Remisión XX). MALA FE VICIOSA (ART. 1921). Concepto de los vicios. Cosas muebles: hurto, estafa y abuso de confianza. Inmuebles: violencia, clandestinidad y abuso de confianza. Cuestión del carácter relativo de los vicios.

Artículos relacionados Código Civil: 2351 a 2372.

Unidad IV. RELACIONES DE PODER. Elementos. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción. Efectos.

1. Introducción: elementos de las relaciones de poder.

2. OBJETO. Requisitos (ARTS.1912) Categoría de cosas (ARTS. 225 a 233): principales y accesorias, simples y compuestas, divisibles e indivisibles, universalidades de hecho, masa de bienes. Cuestión de la comercialidad (ART. 234).

3. SUJETO. Capacidad. Adquisición de poder (ART. 1922).

Sujeto directo e indirecto.

Artículos relacionados Código Civil: 2392 a 2411.

4. MODOS DE ADQUISICIÓN. Clasificación. 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

5. CONSERVACIÓN (ART. 1929) Presunción de continuidad (ART. 1930) EXTINCIÓN (ART. 1931).

Artículos relacionados Código Civil: 2445 a 2459

6. EFECTOS. Reivindicación triunfante y restitución de la cosa. 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 V. DOMINIO. Clases. Caracteres. Propiedad intelectual.

1. DOMINIO PERFECTO. Relación entre los vocablos propiedad y dominio. Definición legal (ART. 1941). Comparación con el artículo 2506 del Código Civil. CARACTERES: Plenitud y contenido. Cuestión de la absolutez. Ejercicio regular (ART. 10). Perpetuidad. Alcances (ART. 1942). Exclusividad

(ART. 1943). Diferencia con el condominio. Facultades de exclusión (ART. 1944). Transmisibilidad: cláusulas de inenajenabilidad. Casos (ARTS. 1906 y 1972). Efectos respecto de las partes y de terceros. Inmuebles: asiento y publicidad registral. Extensión (ARTS. 233 y 1945). Excepciones. 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. Cláusulas resolutorias explícitas e implícitas. Ejemplos. Plazo máximo (ART. 1965). Facultades (ART. 1966). Forma en que opera la revocación. Efecto de la revocación (ART. 1967). Extinción. Readquisición del dominio perfecto (ART. 1968). Efectos de la retroactividad (ART. 1969). Inmuebles: asiento y publicidad registral.

C) **DOMINIO y PROPIEDAD FIDUCIARIA**. Antecedentes. 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 (1678 y 1679). Extinción: causales (ART. 1697); efectos (ARTS. 1698, 1705 y 1707). Readquisición del dominio perfecto (ART. 1706). Inmuebles: asiento y publicidad registral.

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 VI. DOMINIO INMOBILIARIO. Límites. Afectaciones.

1. LÍMITES DEL DOMINIO. Concepto. Diferencias con las servidumbres legales y la expropiación. Clasificación. Límites en interés público: normas administrativas (ARTS. 240/1) y civiles. Límites en interés privado: Relaciones de vecindad (ART. 1970). Daño no indemnizable (ART. 1971). Inmisiones inmateriales. Casos. Resolución del juez (ART. 1973). Daños. Responsabilidad. Factor de atribución. Acciones (ART. 1757). Camino de sirga (ART. 1974). Casuismo del Código (ARTS. 1975 a 1982).

2. VENTA DE LOTES A PLAZO. Leyes 14.005 y 23.266. Justificación de su sanción. Ámbito de aplicación. Anotación del inmueble y de los contratos. Efectos.

3. TIERRAS RURALES. Ley 26.737. Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales. Objeto. Límites al dominio extranjero. Sujetos. Excepciones. Registro y Consejo de Tierras Rurales. Función calificadora del registro inmobiliario. Zona de seguridad y de fronteras.

4. VIVIENDA. Tutela constitucional. Antecedentes. Bien jurídico tutelado. Afectación (ART.244). Formalidades. Inmueble rural (ART. 256). Legitimados (ART. 245). Beneficiarios (ART. 246). Tipos de familia. Habitación efectiva (ART. 247). Subrogación real (ART.248). Efecto principal de la afectación. Inembargabilidad y oponibilidad (ART. 249). Calificación registral. Subasta. Proceso concursal. 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 VII. DOMINIO MOBILIARIO. Regímenes especiales.

1. COSAS MUEBLES: Disposiciones generales (remisión Unidad I pto. 6). 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). Supuestos de los ARTS. 462, 760 y 757.

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. Presunción de mala fe (ART. 1919 inc.c). 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 VIII. 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. Requisitos (ART. 1951). Descubrimiento. Autorización (ART. 1952). Derechos del

descubridor (ART. 1953). Búsqueda por el propietario del tesoro. Efectos (ART. 1954).

3. COSAS PERDIDAS. Concepto. Hallazgo, obligación del hallador (ART. 1955). Recompensa y subasta (ART. 1956). Destino del precio.

4. TRANSFORMACIÓN. Ámbito de aplicación. Concepto (ART. 1957). Propiedad de la cosa transformada. Transformador de buena fe y de mala fe. Distinción de la accesión.

5. ACCESIÓN. MEZCLA O CONFUSIÓN. Cosas muebles (ART. 1958). Casos. Propiedad de la nueva especie. Cosas inmuebles. Casos. ALUVIÓN: concepto y requisitos (ART. 1959). Intermittencia. Cauce del río (ART. 1960). Línea de ribera. AVULSIÓN: concepto y requisitos (ART. 1961). Derecho de remoción. Cosas excluidas. 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). Daños. Acciones.

Artículos relacionados Código Civil: 2524 a 2600.

UNIDAD IX. CONDOMINIO

1. Concepto (ART. 1983). Sistema romanista y sistema germano. Diferencias con la sociedad. Aplicación subsidiaria (ART. 1984).

2. Clases. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, Ley y prescripción. Inmuebles: asiento y publicidad registral.

3. Facultades: con relación a la parte indivisa (ART. 1989). Hipoteca sobre parte indivisa (remisión Unidad XVI Pto.1). Derecho de acrecer. 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).

4. 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).

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

6. CONDOMINIO SIN INDIVISIÓN FORZOSA. Partición: reglas aplicables (ART. 1996). Derecho a pedir la partición (ART. 1997). Adquisición por un condómino (ART. 1998). Procedimiento (partición privada, partición judicial, licitación). Efectos de la división (ARTS. 2369 a 2372). Artículos relacionados Código Civil: 2673 a 2709.

7. 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). Publicidad registral. Partición nociva (ART. 2001 471 y 506). Partición anticipada (ART. 2002). Indivisión de bienes hereditarios. ARTS. 2330 a 2334.

B) CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE.

A).Condominio sobre accesorios indispensables (ART. 2004). Uso de la cosa común (ART. 2005).

B) 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 X. PROPIEDAD HORIZONTAL

1. PROPIEDAD HORIZONTAL. Antecedentes. Justificación. Excepción al principio de accesión y extensión del dominio inmobiliario.

A) CONCEPTO (ART. 2037).Constitución del estado de propiedad horizontal (ART. 2038). Asiento registral y submatriculación.

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 Y OBLIGACIONES: Facultades de disposición jurídica y material sobre la unidad funcional (ART. 2045) y sobre los bienes comunes. Facultades de uso goce. Obligaciones (ART. 2046). Prohibiciones (ART. 2047). Infracciones (ART. 2069). Gastos o Contribuciones y contribuciones: naturaleza. Concepto. Proporcionalidad. Imputación a determinados gastos por uso. Titularidad del crédito por gastos. Obligados al pago de gastos (ART. 2050). Vía procesal para exigir el pago. Título ejecutivo (ART. 2048). Intereses moratorio y privación del derecho a voto. Venta de unidades con deuda. Inoponibilidad de los acuerdos. Defensas (art. 2049), Adquisición por subasta. Privilegio (ART. 2582). Defensas (ART. 2049). Inoponibilidad de la afectación a vivienda única.

D) Modificaciones en cosas y partes comunes. Prohibiciones. (ART. 2040). 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 de cláusulas de tipos estatutario y reglamentario (ARTS. 2057 y 2061). Efectos.

F) CONSORCIO. Nacimiento. Personalidad jurídica (ARTS 148 inc h y. 2044). Órganos: Asambleas: Concepto. Clases. Facultades (ART. 2058). Convocatoria y quórum (ART. 2059). Mayorías. Cómputo. Nulidad y caducidad (ART. 2060). Limitación de derechos. Conformidad (ART. 2061). Actas. Libros (ART. 2062). Asamblea judicial (ART. 2063). Consejo

de propietarios: Concepto. Designación. Atribuciones (ART. 2064). Administrador. Representación legal (ART. 2065). Designación y remoción (ART. 2066). Derechos y obligaciones (ART. 2067). Extinción del consorcio. Subconsorcios. Sectores con independencia. Responsabilidad (ART. 2068).

G) EXTINCIÓN DEL SISTEMA O ESTADO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Grave deterioro o destrucción. Opciones. Mayoría.

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 (Ley 26.994).

UNIDAD XI. OTRAS FORMAS DE PROPIEDAD. *Conjuntos inmobiliarios*

1. PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL. *Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.* Metodología.

A) Concepto (ART. 2073). Cuestión terminológica. Enumeración. Características (ART. 2074). Marco legal. Afectación a propiedad horizontal especial. Formalidades. Asiento registral y submatriculación.

Reglamento de propiedad. Otros reglamentos. Adecuación conjuntos preexistentes (ARTS. 7° y 2075).

B) Cosas y partes necesariamente comunes. Presunción (ART. 2076). Cosas y partes privativas (ART. 2077). Localización y límites perimetrales. Normas locales (ART. 2079).

C) Reglamento de propiedad horizontal especial. Otros reglamentos (construcciones, convivencia, disciplinario, etc.-). Facultades y obligaciones del propietario (ART. 2078). Limitaciones y restricciones reglamentarias (ART. 2080). Gastos y contribuciones (ART. 2081). Cesión de uso y goce de la unidad (ART. 2082). Régimen de invitados y usuarios (ART. 2083). Transmisión de unidades. Derecho de preferencia (ART. 2085). Poder disciplinario. Sanciones (ART. 2086).

D) Mega emprendimientos. Derechos reales entre conjuntos inmobiliarios: Servidumbres y otros derechos reales (ART. 2084). Derechos personales.

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.

UNIDAD XIII. OTRAS FORMAS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA.

1. CEMENTERIOS PRIVADOS.

A) Concepto. Caracteres (ART. 2103). Afectación. Formalidades. Registro. Efectos (ART. 2104). Diferencia con el cementerio público y de gestión privada. Reglamento de administración y uso. Contenido (ART. 2105)

B) Derecho real de sepultura (ART. 2112). Objeto. Caracteres. Adquisición. Facultades del titular (ART.

2107). Deberes (ART. 2108). Inembargabilidad (ART. 2110). Relación de consumo (ART. 2111). Publicidad registral.

C) Dirección y administración del cementerio (ART. 2109). Normas de policía (ART. 2113). Registros de inhumaciones y sepulturas (ART. 2106)

4. SUPERFICIE y PROPIEDAD SUPERFICIARIA. Antecedentes

A) Concepto. Caracteres. Finalidades (ART. 2114) Modalidades: derecho de superficie y propiedad superficiaria (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). Asiento registral y submatriculación.

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 XIV.DERECHOS REALES DE GOCE SOBRE COSA AJENA.

Usufructo, uso y habitación.

A) USUFRUCTO

1. Concepto (ART. 2129). Contenido. Caracteres. Diferencias con la locación. 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). Publicidad registral. 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).

2. 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.

3. 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).

4. Derechos y deberes del nudo propietario. Disposición jurídica y material (ART. 2151).

5. Extinción. Medios especiales de extinción (ART. 2152). Efectos de la extinción (ART. 2153). Cancelación registral.
B) USO. Concepto (ART. 2154). Normas supletorias (ART. 2155). Limitaciones (ART. 2156). Ejecución por acreedores (ART. 2157).

C) 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) y del conviviente supérstite (ART. 527).

Artículos relacionados Código Civil: 2807 a 2969.

UNIDAD XV. 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). Atipicidad. Clasificaciones del Código Civil (continua y discontinua, aparente y no aparente).

2. Modos de adquisición. Constitución. Publicidad registral Servidumbre forzosa. Casos (ART. 2166). Diferencias con los límites al dominio. 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 XVI. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Disposiciones comunes.

1. Seguridades reales y personales. Antecedentes. Ventajas. Paralelo entre la hipoteca, la prenda y la anticresis.

2. Método. Regla aplicable (ART. 2184). Caracteres. Convencionalidad (ART. 2185). Accesoriedad (ART. 2186). Excepciones (ART. 2190). Créditos garantizables. Especialidad del crédito (ART. 2187). Las denominadas "garantías abiertas". Especialidad del objeto (ART. 2188). Especialidad de la garantía. Garantías de máximo (ART. 2189) Cuestión interpretativa. Defectos en la especialidad (ART. 2190). Indivisibilidad. Excepciones (ART. 2191).

3. Extensión en cuanto al objeto. Accesorios (ART. 2192). Extensión en cuanto al crédito (ART. 2193). Subrogación

real (ART. 2194).

4. 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).

5. 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 XVII. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. *Disposiciones especiales*

1. HIPOTECA. Concepto (ART. 2205). Legitimación (ART. 2206) Hipoteca de parte indivisa (ART. 2207). Efectos de la partición. Forma del contrato constitutivo (ART. 2208). Determinación del objeto (ART. 2209). Asiento registral y caducidad 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. Formación del título ejecutivo. 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).

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.

8. PRENDA CON REGISTRO (ART. 2220). Ley 12.962 ratificatoria Dec.Ley 15.348/46. Decreto 897/95. Concepto. Constitución. Efectos. Facultades y prohibiciones. Objeto: prenda fija y prenda flotante. Certificado prendario. Privilegio. Caducidad registral.

UNIDAD XVIII. 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. OTRAS DEFENSAS: acción preventiva (ART.1711 a 1713).

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 XIX. 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. A) Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho (ART. 2252). Objetos no reivindicables (ART. 225). Objetos no reivindicables en materia de automotores (ART. 2254). Remisión Unidad VII pto. B) Legitimación activa: especial referencia al supuesto del adquirente a quien no se le hizo tradición. Plenario "Arcadini". Legitimación pasiva (ART. 2255).

C) 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).

D) Alcances. Derecho a reembolso (ART. 2259). 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 XX: 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. Conflicto entre la publicidad posesoria y la registral: ARTÍCULOS 756, 761, 1170, 1171 y 2256 CCCN.

Artículos relacionados: 1185 bis y 2355 del Código Civil y 146 de la Ley 24.522 LCQ.-

7. 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 XXI: 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 (ARTS. 745 y 1009).

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).

IV. BIBLIOGRAFÍA

Código Civil y Comercial de la Nación. Obras comentadas y material bibliográfico suministrado en clase y en aula virtual por el profesor.

.....