



PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO CURRICULAR

ESPACIO CURRICULAR: DERECHOS REALES Y REGISTRAL

CARRERA: Tecnicatura Universitaria en Administración de Edificios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios.

Resolución aprobatoria: 27/2022 C.S.

EQUIPO DOCENTE

Dra. Irene P. Pujol

Abogs. Pablo Bressan, Fabiana Carlucci y Fabiana Martinelli

Abog. Email Naman.

Tutores adscriptos: Abogs. Facundo García Aguado y Yamila Abraham

Adscripta: Abogs. M. Milagros Zizzias

AÑO ACADEMICO: 2024

AREA A LA QUE PERTENECE: Campo de la Formación Específica

REGIMEN: SEMESTRAL. 1º semestre

AÑO EN QUE SE CURSA: Segundo Año

FORMATO DEL ESPACIO CURRICULAR: Curso - taller

CHARACTER: OBLIGATORIO

CARGA HORARIA TOTAL: 70

CARGA HORARIA SEMANAL: 5

CORRELATIVAS PARA CURSAR: Aprobadas todas las asignaturas del primer semestre del primer año.

CORRELATIVAS PARA RENDIR: Fundamentos del Derecho II; Obligaciones, Familia y Sucesiones.

ENCUADRE TEÓRICO DE LA PROPUESTA:

Derechos Reales es una asignatura obligatoria con una estructura curricular curso – taller que pertenece al Campo de Formación Específica del Plan de la Carrera Tecnicatura Universitaria en Administración de Edificios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios. Los derechos reales son una clase derechos subjetivos patrimoniales en el ámbito del derecho privado.

El estudio de los derechos reales, exige rigurosidad debido a la conjugación de lo público en su estructura, la exigencia de determinados elementos para su configuración, el impacto de sus alcances en instituciones tan importantes como la propiedad, la ética para el cuidado y respeto de su faz práctica y a la profusa doctrina y jurisprudencia existente. Por eso se abarca el estudio de los derechos reales desde el trialismo jurídico que considera que el derecho no solo es norma, sino realidad y valor.

A partir de esta introducción, la asignatura está atravesada por **ejes formativos del saber** que se desarrollan de manera articulada y complementaria para el desarrollo de determinadas capacidades y habilidades en el marco de una construcción de saberes y competencias.

La materia se divide en cuatro ejes del saber temáticos fundamentales: El primer eje abarca, las disposiciones generales a todos los derechos reales, la diferencia con otros derechos subjetivos patrimoniales, el sistema, la metodología y clasificación. Y los modos generales de adquirir los mismos. Este eje se divide en dos



unidades. El segundo eje abarca las relaciones de poder, su relación con los derechos reales de los cuales en muchos casos es su contenido, las diferentes reacciones de poder y sus efectos y defensas. El tercer eje comprende los derechos reales y contiene dos unidades los derechos reales sobre cosa propia y los derechos reales sobre cosa ajena. El cuarto eje trata sobre la publicidad está compuesto por solo una unidad.

Y a su vez, su abordaje se atravesará por **ejes del saber hacer** que apuntan a ofrecer y analizar ejemplos, análisis de casos, situaciones problemáticas y exploración de la casuística y jurisprudencia, tanto aquellos que han marcado un hito en el pasado, como las tendencias actuales para a partir de ellos avizorar la complejidad, los principios, disposiciones generales, las diferencias y relaciones de los distintas relaciones de poder, derechos reales y el registro, los cuales se irán desarrollando en los encuentros presenciales y en las actividades sincrónicas y asincrónicas. Como así también se trabajará paralelamente los **ejes de ser** que aspiran a que se reflexione sobre las maneras de mirar, escuchar, teorizar, explicar y decir que se ponen en juego en diferentes instancias del acompañamiento profesional, la resolución y prevención de problemas de acuerdo a los perfiles del/la técnico/a en el marco de un Estado democrático. Sobre todo, abre al análisis de la propia implicación de los sujetos y la ética en situaciones de “trabajo con otros” a partir del “trabajo con uno mismo”.

Para estudiar y aprobar la asignatura se necesitan entender ciertos preconceptos, como: qué es un acto jurídico, los instrumentos, las nulidades y sus efectos, la diferencia entre bienes y cosas y las distintas clases de cosas. Los derechos subjetivos patrimoniales, y los contratos que dan nacimiento a los derechos reales, en especial el boleto de compraventa.

OBJETIVOS:

En este formato taller el docente promueve la construcción del conocimiento a partir de experiencias vivenciales o concretas de la realidad.

OBJETIVOS GENERALES

- Entender que son los derechos reales.
- Conocer los principios generales que rigen los derechos reales y su régimen.
- Comprender la terminología básica de la materia.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Comprender críticamente la normativa que rige los derechos reales desde una mirada comprometida con los principios y valores éticos-jurídicos fundantes.
- Entender y diferenciar las relaciones de poder y los principios que lo rigen
- Clasificar y diferenciar los distintos derechos reales.



- Conocer las principales normas que los rigen.
- Evaluar situaciones jurídicas para una toma de decisiones basada en el dominio del conocimiento jurídico de los derechos reales, la ética profesional y la responsabilidad social.
- Dominar herramientas lingüísticas y comunicacionales tanto orales como escritas propias del ejercicio profesional de la administración de edificios y conjuntos inmobiliario, relacionadas con los derechos reales.
- Asumir un compromiso y responsabilidad desde el ejercicio profesional de la administración de consorcios con los consumidores inmobiliarios, el orden público de los derechos reales, el medio ambiente y el ordenamiento territorial.
- Aplicar las normas respectivas a los casos concretos con juicio crítico.

COMPETENCIAS: Que el estudiante:

- individualice y diferencie los distintos derechos reales;
- interprete adecuadamente instrumentos constitutivos y extintivos de los mismos y sus constancias registrales;
- entienda significativamente la materia, con especial referencia a la realidad social y a los principios y valores éticos y jurídicos;
- reconozca las necesidades sociales y éticas en relación con la temática abordada;
- integre saberes que se relacionan con la materia y comprenda la importancia de la interdisciplinariedad y la riqueza del trabajo en equipo.
- **METODOLOGÍA DE ENSEÑANZA APRENDIZAJE**

Con relación a la enseñanza aprendizaje, se parte de una nueva mirada y perspectiva sobre lo jurídico y el derecho, que busca la comprensión de la experiencia jurídica, y no tan sólo el saber normativo. La propuesta en este sentido tiene un enfoque multidisciplinar que enriquece la enseñanza y el aprendizaje.

En este sentido, resulta necesario suministrar también criterios epistemológicos y prácticos para el abordaje sustancial de las distintas realidades de los derechos reales relacionados con los edificios en propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios.

Se intenta lograr una comprensión y análisis del sistema jurídico relativo a la materia abordada y el reconocimiento de la interrelación e incidencia entre todos los campos del conocimiento.

Desde un formato de asignatura como curso-taller, se proponen distintas actividades, donde el estudiantado pueda aplicar los conocimientos adquiridos y una serie de instancias en el cual la relación entre teoría adquirida y la práctica sea permanente. Se pretende que el estudiantado entienda y adquiera las competencias necesarias para abordar las distintas problemáticas que suelen suscitarse en torno a los derechos reales en su práctica profesional. Que analice los instrumentos y constancias registrales, con los



que se trabajará, que entienda su lenguaje y significado. Para ello se trabajará con dichos instrumentos y se realizarán visitas al Registro, donde podrán familiarizarse con las distintas constancias registrales, aplicar y reconocer los principios aprendidos.

Se pretende, dar a conocer el sistema de los derechos reales, sus principios y normas fundamentales, y al mismo tiempo revalorizar diferentes modos de “hacer-pensar-reflexionar” a partir de un caso hipotético, por medio de la técnica del caso o del problema, que facilite el desarrollo de capacidades prácticas-teóricas-metacognitivas en el ámbito de los derechos reales donde se enlace la casuística relacionada con el quehacer de la administración de edificios y conjuntos inmobiliarios.

Por medio del debate, y técnica de roles se busca que se reflexione sobre las maneras de mirar, escuchar, teorizar, explicar y decir en forma escrita y oral, que se ponen en juego en diferentes instancias del acompañamiento profesional y la resolución de problemas de acuerdo a los perfiles del/la técnico/a, para que el estudiante adquiera las competencias necesarias.

Asimismo se fomentará el desarrollo de la investigación aplicada y la extensión para analizar, formar y transformar la realidad de la práctica del administrador, de dichos emprendimientos y de su entorno, desde un enfoque fenomenológico, crítico, valorativo y liberador; invitando a los estudiantes a participar en los proyectos de investigación y extensión relacionados con la temática y el quehacer del administrador de estos emprendimientos inmobiliarios.

CONTENIDOS

CONTENIDO PROGRAMÁTICO. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Libro Cuarto. Derechos Reales. LEYES 26.994 y 27.077, sus modificatorias y complementarias. Ley 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble y sus modificatorias.

PROGRAMA DE ESTUDIO

EJE I: SISTEMA Y DISPOSICIONES GENERALES:

UNIDAD I: INTRODUCCIÓN A LOS DERECHOS REALES.

1. Concepto. Diferencias entre derechos personales y derechos reales.
2. Sistema. El orden público en los derechos reales.
3. Los derechos reales reconocidos por el ordenamiento argentino: enumeración, clasificación y defensas.

UNIDAD II. ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

1. Teoría del título y del modo. título suficiente y su diferenciación con la otra clase de títulos. modos de adquirir, clasificación. la tradición, concepto, requisitos y efectos de las cláusulas en las escrituras. rol de la publicidad de los derechos reales.
2. Adquisiciones legales. el caso del 3er adquirente o subadquirente de buena fe y a título oneroso, necesidad de que exista entrega voluntaria por parte del titular del derecho real.
3. La prescripción adquisitiva. derechos prescriptibles (art. 2565). sujetos. capacidad. objeto. la problemática de la prescripción de los espacios o cosas comunes en la PH. Elementos. Posesión exigible (ART.1900). Unión de posesiones (ART 1901). Tiempo. Cómputo (ART. 2537). Clases:
 - a) Prescripción adquisitiva larga (ART.1899). Tiempo. Efectos de la sentencia (ART 1905). Derechos constituidos por el titular registral durante y posteriormente al plazo prescriptivo.
 - b) Prescripción adquisitiva breve. Justo título y buena fe (ART. 1898 y 1902). Plazos. Comienzo de la posesión: presunción (ART. 1903). Efectos de la sentencia (ART.1903). La regularización dominial.

EJE II: RELACIONES DE PODER:

UNIDAD III. RELACIONES DE PODER.



1. Conceptualización y diferencias (ARTS.1908). Posesión, elementos constitutivos. Tenencia. La coposesión o co-tenencia. El caso del Servidor de la posesión. La yuxtaposición local.
2. Principio general de inmutabilidad de la causa. 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). Determinación u origen (ART. 1920). Mala fe no viciosa. Posesión por boleto. Mala fe viciosa (ART. 1921). Vicios.
4. Efectos de la posesión: (arts. 1932 a 1934), ataques, principio general y defensas (arts. 2238 a 2242).

EJE III: DERECHOS REALES

UNIDAD IV. DERECHO REAL SOBRE COSA PROPIA O PARCIALMENTE PROPIA. LÍMITES. AFECTACIONES.

1. Derecho real de dominio. Concepto, facultades, caracteres y clases. Dominio revocable y fiduciario.
2. Condominio. Concepto, facultades, clases y convenios.
3. Límites. 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: concepto, pautas, casos, resolución del juez (ART. 1973). Daños. Responsabilidad. Factor de atribución. Casuismo del Código (ARTS. 1975 a 1982).
4. Vivienda: Bien jurídico tutelado. Afectación (ARTS. 244 y 256). Legitimados (ART. 245). Beneficiarios (ART. 246). Habitación efectiva (ART. 247). Subrogación real (ART.248). Efecto principal de la afectación: oponibilidad (Art. 249). Desafectación y cancelación de la inscripción (ART. 255).

UNIDAD V. DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA Y GARANTÍAS REALES

1. Usufructo, Uso y Habitación: conceptualización, adquisición, principales facultades y obligaciones, diferencias y modos especiales de extinción.
2. Servidumbre: clases. Modos de adquirir. Principales facultades y obligaciones. Extinción.
3. Superficie, fases, sujetos, emplazamiento, adquisición, caracteres, facultades y obligaciones, su relación con la propiedad horizontal, extinción.
4. Garantías reales: clases, caracteres, legitimados. El caso especial de hipoteca.

EJE IV: LA PUBLICIDAD

UNIDAD VI. DERECHO REGISTRAL

1. El derecho registral. Concepto.
2. Derecho Registral inmobiliario argentino. Matriculación. Principios: rogación, especialidad, tracto sucesivo, prioridad, inscripción: clases.

PROGRAMA DE EXAMEN

UNIDAD I: INTRODUCCIÓN A LOS DERECHOS REALES.

1. Concepto. Diferencias entre derechos personales y derechos reales.
2. Sistema. El orden público en los derechos reales.
3. Los derechos reales reconocidos por el ordenamiento argentino: enumeración, clasificación: derechos reales sobre cosas propias y ajenas, diferencias fundamentales y defensas.

UNIDAD II. ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

1. Teoría del título y del modo. Título suficiente y su diferenciación con la otra clase de títulos. Modos de adquirir, clasificación. La tradición, concepto, requisitos y efectos de las cláusulas en las escrituras. Rol de la publicidad de los derechos reales.
2. Adquisiciones legales. El caso del 3er adquirente o subadquirente de buena fe y a título oneroso, necesidad de que exista entrega voluntaria por parte del titular del derecho real.
3. La prescripción adquisitiva. Derechos prescriptibles (ART. 2565). Sujetos. Capacidad. Objeto. La problemática de la prescripción de los espacios o cosas comunes en la PH. Elementos. Posesión exigible (ART.1900). Unión de posesiones (ART 1901). Tiempo. Cómputo (ART. 2537). Clases:
 - a) Prescripción adquisitiva larga (ART.1899). Tiempo. Efectos de la sentencia (ART 1905). Derechos constituidos por el titular registral durante y posteriormente al plazo prescriptivo.
 - b) Prescripción adquisitiva breve. Justo título y buena fe (ART. 1898 y 1902). Plazos. Comienzo de la



posesión: presunción (ART. 1903). Efectos de la sentencia (ART.1903). La regularización domínial.

UNIDAD III. DERECHO REGISTRAL

1. El derecho registral. Concepto.
2. Derecho Registral inmobiliario argentino. Matriculación. Principios: rogación, especialidad, tracto sucesivo, prioridad, inscripción: clases.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFIA GENERAL

KIPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales, tomos 1 y 2, ed. Rubinzal, año 2016.
GURFINKEL DE WENDY, Lilian, Derechos Reales, ed. Abeledo Perrot, 2da. Edición.
MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana, Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, ed. Zavallía, 2016.
VÁZQUEZ, GABRIELA A., Derechos Reales, ed. La Ley, 2020.
Material de los profesores de la Cátedra publicado en el Aula Virtual de la Facultad.

BIBLIOGRAFÍA ESPECIAL

COSSARI, Nelson G.A. – COSSARI, Leandro R.N., Orden Público en los derechos reales, Revista La Ley 2015-F-845.-
PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Innovaciones en materia de derechos reales, Revista Jurisprudencia Argentina 2015-IV-1113.-
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, capítulo: Nuevos Derechos Reales, en “ANTEPROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Aportes y Sugerencias.”, Coordinado por Fernando Adrián Bermúdez y Carlos Ianizzotto, Diseño Gráfico D.I. Gabriel Quinteros, fecha de catalogación: 20/11/2013. Análisis del proyecto de reforma del código civil argentino. - 1a ed. - Godoy Cruz: ISBN 978-987-33-4155-7 y en “Nuevos derechos reales”, Revista Mendoza Legal del Colegio de Abogados y Procuradores de la Primera circunscripción judicial”, año 6, número 1KK6, diciembre del 2.12. Mendoza, Argentina, pág. 21
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene. Objeto de los derechos reales. En Revista de Derecho Privado y Comunitario. Derechos Reales-I. Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2018-1- 35 y ss..
PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Prescripción adquisitiva. Aspectos innovadores del nuevo régimen legal, en Revista de Derecho privado y Comunitario 2015-1, pág. 71. , ed. Rubinzal-Culzoni
CARLUCCI, Fabiana, La protección de las relaciones de poder. Tratamiento de las acciones posesorias en el CCCN. Revista de Derecho y Comunitario Derechos Reales -I- 2018-1, pág 143
PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Biodiversidad y Propiedad, Revista de Derecho Ambiental Nº 47 (julio/setiembre 2016), pág. 95.-
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, La propiedad indígena en el Proyecto de Reforma del Código Civil y Comercial. J.A., fascículo 7 – 2012-IV29 y ss.-
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, Relevamiento de las tierras de las comunidades indígenas y respeto de los derechos y garantías constitucionales, comentario al Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ~ 2014-02-04 ~ Compañía de Tierras del Sud Argentino S.A. c. Provincia del Chubut y otros s/ acción declarativa, Publicado: SJA 2014/11/19-42; JA 2014-IV. ABELEDO PERROT Nº: AP/DOC/1231/2014.
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene - LARA Andrea Juliana, Las limitaciones a la propiedad y al dominio establecidas en interés público, su importancia en el ordenamiento territorial y urbanístico con especial referencia a la Ley nº 8051 de la provincia de Mendoza”, coautora con, en “Dimensiones Jurídicas del ordenamiento territorial- con especial referencia a la ley de Mendoza”, Coord. PEREZ HUALDE, Alejandro y otros; EDIUNC, Mendoza, 2014, 189 y ss.-
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene - “Los instrumentos del derecho del ordenamiento territorial frente a los institutos de dominio público y privado”, dir. Pérez Hualde, Alejandro, Publicado en “Resúmenes de investigaciones de las “XXIII JORNADAS DE INVESTIGACIÓN Y V DE POSGRADO 2013”, EDIUNC, Mza., Abril del 2.013, p. 279.
PUJOL IRENE. Prescripción adquisitiva. Ponencia presentada en las Miembro ponente en las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Santa Fe, 26, 27 y 28 de septiembre del 2019. Organizadas por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional del Litoral. Publicada en <https://palabrasdelderecho.com.ar>- accedé a las ponencias.
PUJOL IRENE. Capítulo II. Prescripción adquisitiva, comentario al artículo 209, en Código Procesal Civil Comercial y Tributario de la Provincia de Mendoza, Dirigido por Inés Beatriz Rauek de Yanzón. Editorial Librería Jurídica ASC, Mendoza, 2019, págs. 770 y ss. ISBN 978-987-4932-25-9
PUJOL IRENE., Capítulo IX. Protección del consumidor en el fideicomiso inmobiliario, en SANTAMARÍA



GILBERTO León y GOMEZ DE LA LASTRA, Manuel (dir.) Fideicomiso. Ed. La ley, Bs. As., 2021.
DURAND, Julio C., Limitaciones a la propiedad extranjera de las tierras rurales, Revista La Ley 2018-B-959.-
CARLUCCI, Fabiana – MARTINELLI, Fabiana, La Vivienda Familiar: Un Microsistema dentro del régimen de las cosas. Derecho de Familia. Buenos Aires: Abeledo Perrot SA. 2016 vol. n°73, págs.169 - 171.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia "Vivienda. Traslación de la afectación. ¿Otro esfuerzo interpretativo?, nota afallo en Revista de Derecho de Familia N° 2017-IV, agosto 2017.-

TRABAJOS PRÁCTICOS

Conforme lo dispuesto por la Ordenanza N°2/2017 (arts.17 y sgts.) la materia Derechos Reales I es un espacio curricular no promocional, que requiere TRES (3) trabajos prácticos, debiendo el estudiante ASISTIR Y APROBAR OBLIGATORIAMENTE un mínimo de DOS (2), para adquirir la condición de alumno regular.

FECHA	TEMARIO
PRIMERO:	18/4/2024
SEGUNDO:	23/5/2024
TERCERO:	27/6/2024

SISTEMA ALTERNATIVO

Conforme la Ordenanza N°2/2017 (art.19) la Cátedra podrá implementar 1 (UN) trabajo práctico recuperatorio para aquellas/os estudiantes que hayan asistido y aprobado como mínimo a 1 (UNO) de los trabajos prácticos obligatorios, a fin de que adquieran la condición de regular. A tales fines, se ha previsto el día 7/07 como la fecha tentativa de dicho práctico recuperatorio.

FECHA	TEMARIO

TEMARIO EXAMEN FINAL ALUMNOS REGULARES

El/la estudiante podrá comenzar la exposición con un tema elegido del programa de examen si es regular y o de todo el programa de estudio si es libre, luego podrá ser preguntado sobre cualquier tema del resto del programa correspondiente.

TEMA	PROFESOR/A COORDINADOR/A

EVALUACIÓN

La materia se aprueba con un EXAMEN ORAL FINAL (estudiantes regulares) y EXAMEN ESCRITO Y ORAL FINAL (estudiantes libres). Las y los estudiantes tendrán la opción de sacar bolilla o elegir un tema del programa. Si el estudiante es libre, deberá rendir un examen escrito, donde deberán resolver casos prácticos, luego si aprueba con más de 60 puntos, podrá elegir un tema del programa de estudio completo y luego será evaluado sobre cualquier tema del programa. Para ambos la exposición del tema seleccionado durará 5 minutos aproximadamente y será preguntado a programa abierto como se explica precedentemente.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
DERECHO

HORARIOS DE CONSULTA

Prof. IRENE PUJOL ZIZIAS Y RESTO DE LOS
PROFESORES

LUNES de 17:30 a 18.30 hs