UNCUYO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO

FACULTAD DE DERECHO

PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO CURRICULAR

ESPACIO CURRICULAR: DERECHOS REALES II. PARTE ESPECIAL

CARRERA: ABOGACIA

Plan: 2017

Resolución aprobatoria: Ordenanzas N°4/2016 CD y N°2/2017 CD, Resolución N°90/2016 CD

EQUIPO DOCENTE
Titular: Abog. Alicia Puerta de Chacón

Adjunto: Abog. Esp. Irene P. Pujol de Zizzias y Not. Esp. Pablo Bressan

JTP: Abog. Fabiana Carlucci y Abog. Magistrada Fabiana Martinelli

AÑO ACADEMICO: 2021

AREA A LA QUE PERTENECE: Campo de la Formación Disciplinar y Específica

AÑO EN QUE SE CURSA: 2021

REGIMEN: SEMESTRAL. 8º semestre

FORMATO DEL ESPACIO CURRICULAR: TEÓRICO APLICADA

CARACTER: OBLIGATORIO

CARGA HORARIA TOTAL: 56

CARGA HORARIA SEMANAL: 4

CORRELATIVAS PARA CURSAR. DERECHOS REALES I (regular)

CORRELATIVAS PARA RENDIR: DERECHOS REALES I (aprobada)

ENCUADRE TEORICO DE LA PROPUESTA:
Dentro de la corriente de pensamiento positivista, aunque atenuada en parte por una dosis de realismo jurídico, esta asignatura estudia la tipología legal de cada uno de los Derechos Reales creados y regulados por el Código Civil y Comercial de la Nación y las leyes complementarias. Derechos Reales II es la continuidad de Derechos Reales I que contiene a las normas generales de los derechos reales y el derecho real de dominio. El contenido programático sigue el criterio metodológico del Libro Cuarto del Código, primero trata las formas comunitarias y/o coparticipativas de propiedad que son: el Condominio, la Propiedad horizontal, el Conjunto inmobiliario específico o Propiedad Horizontal Especial, el Tiempo Compartido, el Cementerio privado y la Superficie y Propiedad Superficiaria; luego los derechos reales de goce sobre objeto ajeno, tales el Usufructo, el Uso, la Habitación, la Servidumbre; a continuación a los Derechos reales de garantía: las disposiciones comunes, la Hipoteca, la Anticresis y la Prenda. El estudio de cada uno de los derechos comprende el concepto, caracteres, facultades, ejercicio, límites, vigencia, adquisición, transmisión y extinción en consonancia con las normas generales. Posteriormente se aborda el régimen de las acciones reales que tutelan a cada uno de los derechos reales y sus relaciones con las acciones posesorias. El programa concluye con la Publicidad Registral de los de los derechos reales, los caracteres de los distintos registros según la cosa objeto de registración, los principios registrales consagrados por la Ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble y su relación con el Catastro Parcelario. El estudio de esta asignatura supone el conocimiento adquirido por el estudiante en la materia Derechos Reales I respecto de las *Disposiciones generales* que gobiernan los derechos reales; las diferencias con las *relaciones de poder* (la Posesión y la Tenencia); y en particular, el derecho real de Dominio que es el eje central y a partir del cual nacen y giran los demás derechos reales. En razón de la vigencia del CCyC a partir del 1º de agosto de 2015 y en consideración a la eficacia temporal de la nueva ley (art. 7º), el programa relaciona cada unidad temática con las normas del Código Civil anterior que resultan de aplicación a los derechos reales constituidos con anterioridad a esa fecha respecto de las situaciones jurídicas consumadas. También se vinculan las acciones reales que tutelan a los derechos reales con las normas del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.

OBJETIVOS: De conformidad con lo dispuesto por la Ordenanza N°6/2015 y la Ordenanza N° 4/2016 CD se

formulan los siguientes objetivos:

1. <u>Generales</u>

a) Establecer relaciones entre los principios, las normas generales y las normas particulares de los derechos reales establecidos por el Código Civil y Comercial de la Nación.
b) Realizar el proceso de subsunción de los hechos en la norma.
c) Adquirir la terminología básica de la asignatura.
d) Desarrollar la capacidad para plantear conflictos y proponer las soluciones jurídicas.
e) Conocer las tendencias de la jurisprudencia en la materia de los derechos reales.
f) Incentivar el juicio crítico hacia los valores de justicia y seguridad jurídica.
g) Promover el interés y la participación en el proceso de la enseñanza - aprendizaje de la materia.
a) Entender el proceso de humanización del derecho y su incidencia en el régimen de los derechos reales.
h) Reconocer las necesidades económicas y sociales con relación a las innovaciones y transformaciones de los derechos reales.
i) Comprender la importancia de los sistemas publicitarios de los derechos reales para su oponibilidad a terceros interesados.
j) Incentivar la investigación científica.
k) Reflexionar acerca de la responsabilidad ética del ejercicio profesional en el ámbito de los derechos reales.

2. <u>Especiales</u> :

a) Entender la afectación y dinámica de las formas de propiedad comunitaria y coparticipativas.
b) Elaborar simulaciones sobre los distintos derechos reales.
c) Vincular a aplicación de los derechos reales inmobiliarios con los nuevos problemas de urbanismo.
d) Precisar la importancia socioeconómica de las seguridades reales.
e) Determinar ante el ataque al derecho real la acción judicial que corresponda.
f) Resolver los conflictos oponibilidad de derechos reales.
g) Ubicar los principios registrales en los sistemas legales de cosas registrables.

EXPECTATIVAS DE LOGRO: Conforme los principios, los valores jurídicos y las normas legales, se aspira que estudiante con conocimiento y destreza podrá:

a) Redactar el emplazamiento extrajudicial para la división de condominio;
b) Reconocer las cláusulas estatutarias y reglamentarias del reglamento de propiedad horizontal y de propiedad horizontal especial;
c) Asesorar a los consorcistas la convocatoria, deliberación y toma de decisiones en la asamblea;
d) Buscar precedentes jurisprudenciales de tiempo compartido;
e) Analizar una escritura de constitución de usufructo y determinar las formas de cancelación a su extinción;
f) Dictaminar la existencia o no de servidumbre según títulos y mensuras;
g) Analizar los caracteres de las garantías reales en el instrumento constitutivo;
h) Redactar un proyecto de demanda por reivindicación;
i) Explicar el contenido de la matrícula registral inmobiliaria y practicar asientos de documentos;
j) Estudiar casos de derechos reales y proponer soluciones judiciales y extrajudiciales.

METODOLOGIA DE ENSEÑANZA APRENDIZAJE

Se dictarán clases teóricas y en ellas se estimulará la participación activa de los alumnos mediante proyecciones y la formulación de preguntas. Se dictarán clases prácticas con técnicas didácticas individuales y grupales a fin de: proponer y resolver casos de jurisprudencia, de crónicas periodísticas y casos simulados o hipotéticos; análisis de documentación; aplicación de la técnica de roles; cine-debate; visita guiada a los registros de la propiedad, entre otras. Se invitará a las clases a profesores de otras asignaturas en temas interdisciplinarios y también a diversos operadores de la ciencia jurídica (registradores, jueces, escribanos, agrimensores). Se utilizará la plataforma virtual para la comunicación con los estudiantes, el aporte de fuentes bibliográficas y jurisprudenciales, entre otras estrategias de aprendizaje por este canal. Se dictarán clases de repaso o de apoyo. Las clases serán presenciales y/o bajo la modalidad virtual conforme las circunstancias lo permitan.

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

UNIDAD I.FORMAS COPARTICIPATIVAS DE PROPIEDAD. *Condominio*.
1. Introducción a las formas coparticipativas de propiedad del Código Civil y Comercial de la Nación.
2. Concepto de condominio (ART. 1983). Sistema romanista y sistema germano. Diferencias con la sociedad. Aplicación subsidiaria (ART. 1984).
3. Clases. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, Ley y prescripción. Inmuebles: asiento y publicidad registral.
4. Facultades: con relación a la parte indivisa (ART. 1989). Hipoteca sobre parte indivisa y efectos de la partición. 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). Relación de poder (ART.1912).
5. 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).
6. Administración. Imposibilidad de uso y goce en común (ART. 1993). Asamblea. Citación. Mayoría (ART. 1994). Frutos (ART. 1995).
7. **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. Distinciones (ARTS. 2369 a 2372). Art.216 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.
Artículos relacionados del Código Civil: 2673 a 2709.
8. **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.
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 II. 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. Adquisición del derecho de propiedad horizontal.
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). Expensas o Gastos y contribuciones: naturaleza. Concepto. Proporcionalidad. Imputación a determinados gastos por uso. Titularidad del crédito por expensas. Obligados al pago de expensas (ARTS. 2049, 2050 y 1937). Vía procesal para exigir el pago. Título ejecutivo (ART. 2048 y Art.243 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza. 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. Fundamento.
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. Naturaleza. Contenido (ART. 2056). Modificación de cláusulas. (ARTS. 2057 y 2061). Efectos.
F) CONSORCIO. Conceptualización. 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).
Antecedentes: Leyes 19.724 y 20.276 derogadas (Ley 26.994). Análisis crítico y propuestas.

UNIDAD III. OTRAS FORMAS DE PROPIEDAD. *Conjuntos Inmobiliarios*.
1. PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL. Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos. Metodología.
A) Concepto. Cuestión terminológica y metodología. Enumeración (ART. 2073). Características (ART. 2074). Marco legal. Afectación a propiedad horizontal especial. Formalidades. Asiento registral y submatriculación. Reglamento de propiedad. Otros reglamentos. Adecuación conjuntos inmobiliarios 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. Contenidos usuales que pueden contener (regulación de construcciones, convivencia, disciplinario, etc.-D). 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 IV. 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). Registros. Efectos. Intangibilidad del derecho del usuario (ART. 2093)
C) Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Cuestión de la configuración como derecho personal (ART. 2088). Objeto. Naturaleza. Caracteres. Deberes de los usuarios del tiempo compartido (ART. 2095). Normas que se le aplican (ART. 2101).
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).
F) SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO. Ley 26356 (derogada parcialmente por Ley 26.994). Ámbito de aplicación. Tipificación. Elementos objetivos y subjetivos. Autoridad aplicación.
2. 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. Normas que se le aplican (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)
3. 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 V. 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 VI. 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 VII. 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. A) Convencionalidad (ART. 2185). B) Accesoriedad. Consecuencias jurídicas (ART. 2186). Excepciones (ART. 940). C) Especialidad: tipos. Créditos garantizables. Especialidad del crédito determinado (ART. 2187 y ART. 2189 1r. párrafo mod. Ley 27.271). Especialidad de la garantía (ART. 2189 2do. Párrafo) Las denominadas “garantías abiertas de créditos indeterminados (ART. 2189 3r. párrafo). Garantías de máximo:: cuestión interpretativa. Especialidad del objeto (ART. 2188). Defectos en la especialidad (ART. 2190). D) Indivisibilidad. Excepciones (ART. 2191).
3. Extensión en cuanto al objeto. Accesorios (ART. 2192). Extensión en cuanto al crédito: capital, intereses (clases), costas (ART. 2193). Privilegio (Art. 2583 inc. b) y 2582 inc.e)).
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 VIII. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. *Disposiciones especiales.*
1. HIPOTECA. Concepto (ART. 2205). Forma del contrato constitutivo (ART. 2208). Legitimación (ART. 2206). Hipoteca de parte indivisa (ART. 2207). Relación con los efectos de la partición del condominio. Determinación del objeto (ART. 2209). Relación con la hipoteca superficiaria. Asiento registral y caducidad de la inscripción (ART. 2210 mod. Ley 27.271). Convenciones para la ejecución (ART. 2211).

2. LETRA HIPOTECARIA (ARTS. 35/49 Ley 24.441): concepto y naturaleza jurídica, finalidad, emisión y efectos, requisitos formales, clases, registración, transmisión, cancelación, prescripción de las acciones.
3. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. Procedimiento. Formación del título ejecutivo. Ejecución especial de la hipoteca (ARTS. 52/66 Ley 24.441). Arts. 240 y 241 Código Procesal Civil ,Comercial y Tributario de Mendoza.
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). Art. 242 Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.
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 IX. 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). Art. 312 Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.
6. 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: 2756 a 2799 y 2746 a 2755.

UNIDAD X: PUBLICIDAD REGISTRAL DE LOS DERECHOS REALES. LEY 17.801 (LRI)
1. El Derecho Registral. Concepto. La cuestión de su autonomía.
2. Clases de registros de bienes: 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.
3. Caracterización de los registros inmobiliarios en el Derecho Comparado (español, francés, suizo, alemán y australiano)
4. Caracterización del registro inmobiliario argentino (ARTS. 2, 4 y 20 LRI) y sus diferencias con el Registro de la Propiedad Automotor y el Registro de caballos de sangre pura de carrera y de animales de pura raza.
6. PRINCIPIOS REGISTRALES DE LA LEY 17.801(LRI). Concepto. Ámbito de aplicación de la Ley (ARTS. 1 y 38 LRI).
7. PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA. Clases de rogatorias. Documentos inscribibles (ARTS. 2 y 3 LRI). Forma y legitimados (ARTS. 6 y 7 LRI). Desistimiento.
8. 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).

UNIDAD XI. PRINCIPIOS REGISTRALES. LEY 17801 (continuación)
1. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Calificación (ARTS. 8 y 9 LRI). Importancia. Caracteres. Plazo para calificar. Elementos de la calificación. Efectos. Límites. Plenario Feidman. Documentos judiciales.

2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTÍNUO. Concepto. Modalidad de tracto abreviado (ARTS. 14 a 16 LRI).
3. 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).
4. 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).
5. 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).

PROGRAMA DE EXAMEN

UNIDAD I.FORMAS COPARTICIPATIVAS DE PROPIEDAD. *Condominio*.
1. Introducción a las formas coparticipativas de propiedad del Código Civil y Comercial de la Nación.
2. Concepto de condominio (ART. 1983). Sistema romanista y sistema germano. Diferencias con la sociedad. Aplicación subsidiaria (ART. 1984).
3. Clases. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, Ley y prescripción. Inmuebles: asiento y publicidad registral.
4. Facultades: con relación a la parte indivisa (ART. 1989). Hipoteca sobre parte indivisa y efectos de la partición. 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). Relación de poder (ART.1912).
5. 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).
6. Administración. Imposibilidad de uso y goce en común (ART. 1993). Asamblea. Citación. Mayoría (ART. 1994). Frutos (ART. 1995).
7. **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. Distinciones (ARTS. 2369 a 2372). Art.216 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.
Artículos relacionados del Código Civil: 2673 a 2709.
8. **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.
1) Condominio sobre accesorios indispensables (ART. 2004).
Uso de la cosa común (ART. 2005).

UNIDAD II. 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. Adquisición del derecho de propiedad horizontal.
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). Expensas o Gastos y contribuciones: naturaleza. Concepto. Proporcionalidad. Imputación a determinados gastos por uso. Titularidad del crédito por expensas. Obligados al pago de expensas (ARTS. 2049, 2050 y 1937). Vía procesal para exigir el pago. Título ejecutivo (ART. 2048 y Art.243 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza. 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. Fundamento.

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. Naturaleza. Contenido (ART. 2056). Modificación de cláusulas. (ARTS. 2057 y 2061). Efectos.

F) CONSORCIO. Conceptualización. 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).

UNIDAD III. OTRAS FORMAS DE PROPIEDAD. *Conjuntos Inmobiliarios*.

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

A) Concepto. Cuestión terminológica y metodología. Enumeración (ART. 2073). Características (ART. 2074). Marco legal. Afectación a propiedad horizontal especial. Formalidades. Asiento registral y submatriculación. Reglamento de propiedad. Otros reglamentos. Adecuación conjuntos inmobiliarios 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. Contenidos usuales que pueden contener (regulación de construcciones, convivencia, disciplinario, etc.-D). 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 IV. 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). Registros. Efectos. Intangibilidad del derecho del usuario (ART. 2093)

C) Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Cuestión de la configuración como derecho personal (ART. 2088). Objeto. Naturaleza. Caracteres. Deberes de los usuarios del tiempo compartido (ART. 2095). Normas que se le aplican (ART. 2101).

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).

F) SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO. Ley 26356 (derogada parcialmente por Ley 26.994). Ámbito de aplicación. Tipificación. Elementos objetivos y subjetivos. Autoridad aplicación.

2. 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. Normas que se le aplican (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)

3. 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 V. 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).

UNIDAD VI. 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).

UNIDAD VII. 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. A) Convencionalidad (ART. 2185). B) Accesoriedad. Consecuencias jurídicas (ART. 2186). Excepciones (ART. 940). C) Especialidad: tipos. Créditos garantizables. Especialidad del crédito determinado (ART. 2187 y ART. 2189 1r. párrafo mod. Ley 27.271). Especialidad de la garantía (ART. 2189 2do. Párrafo) Las denominadas “garantías abiertas de créditos indeterminados (ART. 2189 3r. párrafo). Garantías de máximo:: cuestión interpretativa. Especialidad del objeto (ART. 2188). Defectos en la especialidad (ART. 2190). D) Indivisibilidad. Excepciones (ART. 2191).
3. Extensión en cuanto al objeto. Accesorios (ART. 2192). Extensión en cuanto al crédito: capital, intereses (clases), costas (ART. 2193). Privilegio (Art. 2583 inc. b) y 2582 inc.e)).
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 VIII. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. *Disposiciones especiales.*

1. HIPOTECA. Concepto (ART. 2205). Forma del contrato constitutivo (ART. 2208). Legitimación (ART. 2206). Hipoteca de parte indivisa (ART. 2207). Relación con los efectos de la partición del condominio. Determinación del objeto (ART. 2209). Relación con la hipoteca superficiaria. Asiento registral y caducidad de la inscripción (ART. 2210 mod. Ley 27.271). Convenciones para la ejecución (ART. 2211).

2. LETRA HIPOTECARIA (ARTS. 35/49 Ley 24.441): concepto y naturaleza jurídica, finalidad, emisión y efectos, requisitos formales, clases, registración, transmisión, cancelación, prescripción de las acciones.

3. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. Procedimiento. Formación del título ejecutivo. Ejecución especial de la hipoteca (ARTS. 52/66 Ley 24.441). Arts. 240 y 241 Código Procesal Civil ,Comercial y Tributario de Mendoza.

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). Art. 242 Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.

UNIDAD IX. 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). Art. 312 Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.

6. 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: 2756 a 2799 y 2746 a 2755.

UNIDAD X: PUBLICIDAD REGISTRAL DE LOS DERECHOS REALES. LEY 17.801 (LRI)

1. El Derecho Registral. Concepto. La cuestión de su autonomía.

2. Clases de registros de bienes: 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.

3. Caracterización de los registros inmobiliarios en el Derecho Comparado (español, francés, suizo, alemán y australiano)

4. Caracterización del registro inmobiliario argentino (ARTS. 2, 4 y 20 LRI) y sus diferencias con el Registro de la Propiedad Automotor y el Registro de caballos de sangre pura de carrera y de animales de pura raza.

6. PRINCIPIOS REGISTRALES DE LA LEY 17.801(LRI). Concepto. Ámbito de aplicación de la Ley (ARTS. 1 y 38 LRI).

7. PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA. Clases de rogatorias. Documentos inscribibles (ARTS. 2 y 3 LRI). Forma y legitimados (ARTS. 6 y 7 LRI). Desistimiento.

8. 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).

UNIDAD XI. PRINCIPIOS REGISTRALES. LEY 17801 (continuación)
1. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Calificación (ARTS. 8 y 9 LRI). Importancia. Caracteres. Plazo para calificar. Elementos de la calificación. Efectos. Límites. Plenario Feidman. Documentos judiciales.
2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTÍNUO. Concepto. Modalidad de tracto abreviado (ARTS. 14 a 16 LRI).
3. 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).
4. 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).
5. 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).

TEMAS EXCLUIDOS DEL PROGRAMA DE EXAMEN

UNIDAD I: FORMAS COPARTICIPATIVAS DE PROPIEDAD. *Condominio*. Punto 8. "CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA. Inciso B) CONDOMINIO CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE. Subinciso 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).

UNIDAD II: PROPIEDAD HORIZONTAL. Punto 2. PREHORIZONTALIDAD. Antecedentes: Leyes 19.724 y 20.276 derogadas (Ley 26.994). Análisis crítico y propuestas.

UNIDAD VIII. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. *Disposiciones especiales.* Punto 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 VIII. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. *Disposiciones especiales.* Punto 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.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA GENERAL
KIPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales, tomos 1 y 2, ed. Rubinzal, año 2016.
MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana, Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, ed. Zavalía, 2016.
Material de los profesores de la Cátedra publicado en el Aula Virtual de la Facultad.

BIBLIOGRAFÍA ESPECIAL
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene. Propiedad horizontal. Sistema y Derecho. JA 2016. T.V.
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene. Consorcio de Propietarios, JA el 2-11-16.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia y NEGRONI, María Laura, Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes Revista La Ley 2016-C-724.-
PUJOL DE ZIZIAS, IRENE – LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA, "Adecuación de los conjuntos inmobiliarios. Barrios privados. Con especial referencia a la provincia de Mendoza", en La Ley Gran Cuyo 2017, (julio) pág. 1.- AR/DOC/1428/2017
PUJOL DE ZIZIAS, IRENE – LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA, "¿Conviene adecuar los conjuntos inmobiliarios preexistentes destinados a vivienda o barrios privados?, EN La Ley Gran Cuyo 2017 (agosto), pág. 1.- AR/DOC/1847/2017

PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, “El tiempo compartido”, en “Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial de la Nación”, dirigido por Claudio Kiper, t. III, Rubinzal Culzoni, Editores, Santa Fe, 2015, págs. 9 a 92.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Tiempo compartido. Un “derecho complejo” en el Código Civil y Comercial de la Nación, Revista Jurisprudencia Argentina número 12, 2015-III-03.-
PUJOL DE ZIZZIAS, Irene y GIL DI PAOLA, Jerónimo, “Cementerios privados”, “Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial de la Nación”, dirigido por Claudio Kiper, t. III, Rubinzal Culzoni, Editores, Santa Fe, 2015, págs. 93 a 156.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Contornos estrechos del derecho real de uso y de servidumbre. La empresa y la utilidad económica concreta, en Revista de Derecho Civil y Comercial, Ed. La Ley diciembre 2020, número 11, pág. 86.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Accesoriedad y Especialidad de los Derechos Reales de garantía. Antes y después del Código Civil y Comercial de la Nación y la reforma posterior de la Ley 27.271, Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2018-2, pág. 371, ed. Rubinzal-Culzoni.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Necesaria revitalización de la Anticresis. Proyecto de Código Civil y de Comercio de la Nación 2012”, en colaboración con BONO, Gustavo, Revista Jurisprudencia Argentina 2012-IV-1282.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia Anticresis ¿sí o no? En coautoría con BONO, Gustavo A. , Revista La Ley, 5 de julio 2021.
PUERTA DE CHACÓN, Alicia,”Proyecciones de la nueva “superficie”. Aspectos estructurales y dinámicos”. Revista Notarial. Colegio de Escribanos de la Provincia de Bs. As. Año enero-abril 1019, p.9. (en prensa).

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

N°	FECHAS	**CLASES TEORICAS**	**DOCENTE A CARGO**	**CLASES PRACTICAS**
1°	Miércoles 11/08	Condominio	Fabiana Martinelli	
2°	Jueves 12/08	Usufructo-Uso-Habitación	Pablo Bressan	
3°	Miércoles 18/08	Servidumbres	Pablo Bressan	
4°	Jueves 19/08	Propiedad horizontal (PH)	Irene Pujol	
5°	Miércoles 25/08	Tiempo compartido	Adscriptos	
6°	Jueves 26/08	Propiedad horizontal (PH)	Irene Pujol	
7°	Miércoles 01/09	Cementerio privado	Adscriptos	
8°	Jueves 02/09	Conjuntos inmobiliarios (CI)	Irene Pujol	
9°	Miércoles 08/09			Condominio. PH. CI.
10°	Jueves 09/09	Superficie - Propiedad superficiaria	Alicia Puerta	
11°	Miércoles 15/09	Acciones reales	Fabiana Martinelli	
12°	Jueves 16/09	Ds.reales de garantía. Disposiciones comunes	Alicia Puerta	
13°	Miércoles 22/09	Acciones reales	Fabiana Martinelli	

14°	Jueves 23/09	Revisión Acciones reales	Adscriptos	
15°	Miércoles 29/09			Acciones reales
16°	Jueves 30/09	Ds.reales de garantía. Hipoteca comunes	Alicia Puerta	
17°	Miércoles 06/10	Publicidad registral. Rogación. Legalidad	Pablo Bressan	
18°	Jueves 07/10	Ds.reales de garantía. Anticresis	Alicia Puerta	
19°	Miércoles 13/10	Publicidad registral. Especialidad. Tracto	Pablo Bressan	
20°	Jueves 14/10	Ds.reales de garantía. Prenda	Adscriptos	
21°	Miércoles 20/10	Publicidad registral. Prioridad	Fabiana Carlucci	
22°	Jueves 21/10	Legitimación registral. Inexactitudes	Alicia Puerta	
23°	Miércoles 27/10	Publicidad registral. Inscripciones. Revisión	Fabiana Carlucci	
24°	Jueves 28/10			Publicidad registral
25°	Miércoles 03/11	Legitimación registral. Boleto vs. registro	Irene Pujol	
26°	Jueves 04/11	Ejecución especial de hipoteca	Adscriptos	Recuperatorio (Garantías reales)
27°	Miércoles 10/11	Fideicomiso de garantía	Pablo Bressan	
28°	Jueves 11/11	Letra hipotecaria	Irene Pujol	

TRABAJOS PRÁCTICOS

Conforme lo dispuesto por la Ordenanza N°2/2017 (arts.17 y sgts.) la materia Derechos Reales II 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: 08/09	Condominio. Propiedad Horizontal. Conjuntos Inmobiliarios.
SEGUNDO: 29/09	Acciones Reales
TERCERO: 28/10	Publicidad Registral

SISTEMA ALTERNATIVO

Conforme la Ordenanza N°2/2017 (art.19) la Cátedra podrá implementar 1 (UN) trabajo práctico recuperatorio para aquellos alumnos que hayan asistido y aprobado como mínimo a 1 (UNO) de los trabajos prácticos obligatorios, a fin de que adquieran la condición de regular.

FECHA	TEMARIO
RECUPERATORIO: 04/11	Garantías Reales

TEMARIO EXAMEN FINAL ALUMNOS REGULARES

El estudiante debe comenzar la exposición con la parte introductoria y conceptual de la respectiva unidad del programa que contiene el tema seleccionado (10 minutos aproximadamente) y luego abordar el aspecto específico indicado con base en bibliografía especial, luego será interrogado a programa abierto sobre otros temas conexos con el elegido. El estudiante cuenta con la colaboración del Ayudante Adscripto a la Cátedra asignado para cada tema, cualquier duda consultar con el Profesor de la Cátedra coordinador del tema elegido en el horario de consulta de la Facultad.

TEMA	PROFESOR COORDINADOR
Conjuntos inmobiliarios: adecuación.	Prof. Irene Pujol Zizzias.
Garantías reales: especialidad. Reformas al CCyC.	Prof. Alicia Puerta de Chacón
Responsabilidad del Consorcio	
Calificación registral	

EVALUACIÓN

La materia se aprueba con un EXAMEN ORAL FINAL (estudiantes regulares) y EXAMEN ESCRITO Y ORAL FINAL (estudiantes libres). Los estudiantes tendrán la opción de sacar bolilla o elegir un tema del programa, entre los que previamente indica y publicita la cátedra en el Aula Virtual.

HORARIOS DE CONSULTA

Prof. ALICIA PUERTA	LUNES de 16:00 a 17:00 hs
Prof. IRENE PUJOL	LUNES de 15:00 a 16:00 hs
Prof. PABLO BRESSAN	MARTES 12:30 a 13:30.
Prof. FABIANA CARLUCCI	MIERCOLES 15:00 hs.
Prof. FABIANA MARTINELLI	MIERCOLES 15:00 hs.