



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

Adjunto a cargo: Dra. Irene Pujol Zizzias

Adjunto: Not. Esp. Pablo Bressan

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

Ayudante de Primera: Abog. Emilia Nanam

AÑO ACADÉMICO: 2023

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

AÑO EN QUE SE CURSA: 2023

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 TEÓRICO 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 Superficial; 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 los temas más trascendentes 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. Generales

- 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. Especiales :

- 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.

METODOLOGÍA 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.



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. Sistema romanista y sistema germano. Diferencias con la sociedad. Aplicación subsidiaria.
3. Clases. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, Ley y prescripción. Inmuebles: asiento registral.
4. Facultades: con relación a la parte indivisa. 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. Destino de la cosa. Convenio de uso y goce. Uso y goce excluyente. Relación de poder.
5. Obligaciones: disposición y mejoras con relación a la cosa. Gastos. Deudas en beneficio de la comunidad. Normas subsidiarias.
6. Administración. Imposibilidad de uso y goce en común. Asamblea. Citación. Mayoría. Frutos.
7. **CONDominio SIN INDIVISIÓN FORZOSA.** Partición: reglas aplicables. Derecho a pedir la partición. Adquisición por un condómino. 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.
8. **CONDominio CON INDIVISIÓN FORZOSA.**
 - A) **CONDominio CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA.** Renuncia a la acción de partición. Convenio de suspensión de la partición. Publicidad registral. Partición nociva (ART. 2001 471 y 506). Partición anticipada.
 - B) **CONDominio CON INDIVISIÓN FORZOSA PERDURABLE.**
 - 1) Condominio sobre accesorios indispensables. Uso de la cosa común.
 - 2) Condominio sobre muros, cercos y fosos. Clases. Cerramiento forzoso urbano. Adquisición de la medianería. Presunciones. Prueba.

UNIDAD II. PROPIEDAD HORIZONTAL

1. **PROPIEDAD HORIZONTAL.** Antecedentes. Justificación. Excepción al principio de accesión y extensión del dominio inmobiliario.
 - A) **CONCEPTO.** Constitución del estado de propiedad horizontal. Asiento registral y submatriculación. Adquisición del derecho de propiedad horizontal.
 - B) **ELEMENTOS:** Unidad funcional. Cosas y partes comunes. Presunción. Cosas y partes necesariamente comunes. Enumeración. Cosas y partes comunes no indispensables. Cosas y partes propias.
 - C) **FACULTADES Y OBLIGACIONES:** Facultades de disposición jurídica y material sobre la unidad funcional y sobre los bienes comunes. Facultades de uso goce. Obligaciones. Prohibiciones. Infracciones. 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. Venta de unidades con deuda. Inoponibilidad de los acuerdos. Defensas, Adquisición por subasta. Privilegio (ART. 2582). Defensas. Inoponibilidad de la afectación a vivienda única. Fundamento.
 - D) **MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES.** Prohibiciones. Mejora u obra nueva que requiere mayoría. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Mejora u obra nueva en interés particular. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio.
 - E) **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Naturaleza. Contenido. Modificación de cláusulas. Efectos.
 - F) **CONSORCIO.** Conceptualización. Nacimiento. Personalidad jurídica (ART. 148 inc. h). Órganos: Asambleas: Concepto. Clases. Facultades. Convocatoria y quórum. Mayorías. Cómputo. Nulidad y caducidad. Limitación de derechos. Conformidad. Actas. Libros. Asamblea judicial. Consejo de propietarios: Concepto. Designación. Atribuciones. Administrador. Representación legal. Designación y remoción. Derechos y obligaciones. Extinción del consorcio. Subconsorcios. Sectores con independencia. Responsabilidad.
 - G) **EXTINCIÓN DEL SISTEMA O ESTADO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Grave deterioro o destrucción. Opciones. Mayoría.
2. **PREHORIZONTALIDAD.** Ámbito. Seguro obligatorio. Exclusiones. Antecedentes: Análisis crítico de la ley 19.724 derogada. Crítica al nuevo sistema y propuestas.
3. **PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL.** Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos. Metodología.
 - A) Concepto. Cuestión terminológica y metodología. Enumeración. Características. Marco legal. Afectación a propiedad horizontal especial. Formalidades. Asiento registral y submatriculación.



Reglamento de propiedad. Otros reglamentos. Adecuación de los preexistentes (ARTS. 7° y 2075).
B) Cosas y partes necesariamente comunes. Presunción. Cosas y partes privativas. Normas locales.
C) Reglamento de propiedad horizontal especial. Contenidos usuales. Mega emprendimientos.

UNIDAD III. OTRAS FORMAS DE PROPIEDAD..

1. TIEMPO COMPARTIDO. Método (¿Conjuntos Inmobiliarios en sentido amplio?)

A) Concepto. Cuestión terminológica. Bienes que lo integran.
B) Sistema de tiempo compartido. Afectación. Objeto. Formalidades. Legitimación. Requisitos. Inscripción. Registros. Efectos. Intangibilidad del derecho del usuario. Extinción.
C) Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Normas que se le aplican: al derecho del adquirente, a la relación entre las partes, limitaciones en interés público. Certificado de deuda.
D) SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO. Ley 26356 (derogada parcialmente por Ley 26.994). Registro, reglamentación decreto 760/2014.

2. CEMENTERIOS PRIVADOS.

A) Concepto. Caracteres.
B) Sistema: Afectación. Formalidades. Registro. Efectos. Diferencia con el cementerio público y de gestión privada. Reglamento de administración y uso.
B) Derecho real de sepultura. Normas que se le aplican al derecho del adquirente, a la relación entre las partes y las limitaciones en interés público. Inembargabilidad. Registros. Comparación de los conjuntos inmobiliarios en sentido amplio.

3. SUPERFICIE y PROPIEDAD SUPERFICIARIA.

A) Concepto. Finalidades. Modalidades: derecho de superficie y propiedad superficiaria. Emplazamiento. Duración. Plazos. Normas aplicables al derecho de superficie. Normas aplicables a la propiedad superficiaria.
B) Adquisición. Legitimación. Asiento registral y submatriculación.
C) Facultades del superficiario y del propietario. Subsistencia y transmisión de obligaciones.
D) Extinción: Destrucción de la propiedad superficiaria. Extinción. Efectos de la extinción. Derechos reales y derechos personales. Indemnización al superficiario.

UNIDAD IV. DERECHOS REALES DE GOCE SOBRE COSA AJENA. *Usufructo, uso y habitación.*

A) USUFRUCTO

1. Concepto. Contenido. Caracteres. Diferencias con la locación. Objeto. Legitimación. Usufructo a favor de varias personas. Prohibición de usufructo judicial. Modos de constitución. Publicidad registral. Presunción de onerosidad. Modalidades. Inventario. Presunción. Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión. Intransmisibilidad hereditaria.
2. Derechos del usufructuario. Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales. Derechos reales y personales. Mejoras facultativas. Ejecución por acreedores. Acciones que puede ejercer.
3. Obligaciones del usufructuario. Destino. Mejoras necesarias. Mejoras anteriores a la constitución. Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. Comunicación al nudo propietario. Restitución.
4. Derechos y deberes del nudo propietario. Disposición jurídica y material.
5. Extinción. Medios especiales de extinción. Efectos de la extinción. Cancelación registral.

B) USO. Concepto. Normas supletorias. Limitaciones. Ejecución por acreedores.

C) HABITACIÓN. Concepto. Normas supletorias. Limitaciones, acreedores. Impuestos, contribuciones y reparaciones.

UNIDAD V. DERECHOS REALES DE GOCE SOBRE COSA AJENA. *Servidumbres.*

1. Definición. Requisitos. Objeto. Clasificaciones. Servidumbre positiva y negativa. Servidumbre real y personal. Presunción. Servidumbre personal a favor de varios titulares. Atipicidad. Clasificaciones del Código Civil (continua y discontinua, aparente y no aparente).
2. Modos de adquisición. Constitución. Publicidad registral. Servidumbre forzosa. Casos. Diferencias con los límites al dominio. Legitimación. Prohibición de servidumbre judicial. Presunción de onerosidad. Modalidades. Transmisibilidad e inherencia.
3. Derechos y obligaciones del titular dominante. Derechos reales y personales. Extensión de la servidumbre. Ejercicio. Mejoras necesarias. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. Ejecución por acreedores. Comunicación al sirviente.
4. Derechos del titular sirviente. Disposición jurídica y material. Turbación de la servidumbre. Alcances de la constitución y del ejercicio. Defensas judiciales.
5. Extinción de la servidumbre. Medios especiales de extinción. Efectos de la extinción. Normativa del Código Civil.

UNIDAD VI. 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. Caracteres. A) Convencionalidad. B) Accesoriedad. Consecuencias jurídicas.



Excepciones. C) Especialidad: tipos. Créditos garantizables. Especialidad del crédito determinado (ART. 2187 y ART. 2189 1r. párrafo mod. Ley 27.271). Especialidad de la garantía. Las denominadas "garantías abiertas de créditos indeterminados. Garantías de máximo: cuestión interpretativa. Especialidad del objeto. Defectos en la especialidad. D) Indivisibilidad. Excepciones.

3. Extensión en cuanto al objeto. Accesorios. Extensión en cuanto al crédito: capital, intereses (clases), costas. Privilegio (Art. 2583 inc. b) y 2582 inc.e)).

Subrogación real.

4. Facultades del constituyente. Inoponibilidad. Facultades del titular de la garantía. Realización por un tercero. Adquisición del bien gravado por el acreedor. Cláusula nula.

5. Ejecución. Responsabilidad del propietario no deudor. Ejecución contra el propietario no deudor. Oportunidad. Defensas. Derecho al remanente. Subrogación del propietario no deudor. Efectos de la subasta. Cancelación del gravamen. Casos. Formalidades.

UNIDAD VII. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Disposiciones especiales.

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

2. LETRA HIPOTECARIA (ARTS. 35/49 Ley 24.441): concepto, finalidad, emisión y efectos, clases, registración, transmisión, cancelación, prescripción de las acciones. Decreto 780/95.

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. COMPARACIÓN DE LA ANTICRESIS, CON LA PRENDA COMÚN, LA PRENDA DE CRÉDITO Y PRENDA CON REGISTRO (arts. 2214 a 2237) y ley 12.962 ratificatoria Dec.Ley 15.348/46. Decreto 897/95. Diferencia de la prenda fija y prenda flotante. Régimen registral y Caducidad registral.

UNIDAD VIII. DEFENSAS DEL DERECHO REAL

1. DISPOSICIONES GENERALES. Acciones reales. Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita. Demanda y sentencia. Daño. Cotitulares. Cosa juzgada. Efectos.

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

C) Prueba en la reivindicación de inmuebles. Presunciones. Prueba en la reivindicación de muebles registrables. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables.

D) Alcances. Derecho a reembolso. Subadquirente (ARTS. 761). Sentencia.

3. ACCIÓN NEGATORIA. Legitimación pasiva. Prueba.

4. ACCIÓN CONFESORIA. Legitimación pasiva. Prueba.

5. ACCIÓN DE DESLINDE. Finalidad de la acción de deslinde. Legitimación activa y pasiva. Art. 312 Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.

6. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales. Prohibición de acumular. Independencia de las acciones. Suspensión de la acción real. Cumplimiento previo de condenas. Acciones por un mismo hecho. Acciones por distintos hechos. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores.

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

1. EL DERECHO REGISTRAL. Concepto.

2. REGISTROS: 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. REGISTRO INMOBILIARIO ARGENTINO

a). PRINCIPIOS REGISTRALES DE LA LEY 17.801(LRI). Concepto. Ámbito de aplicación de la Ley.

a.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA. Clases de rogatorias. Documentos inscribibles. Forma y legitimados. Desistimiento.

a.2. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. Matriculación: base física. Relación con el Catastro Parcelario (Ley 26.209). Derechos, afectaciones y restricciones inscribibles. Oponibilidad del embargo publicitado en cuanto a su monto.

a.3. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Calificación. Importancia. Caracteres. Plazo para calificar. Elementos de la calificación. Efectos. Límites. Plenario Feidman. Documentos judiciales.

a.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTÍNUO. Concepto. Modalidad de tracto abreviado.

a.5. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. PRIORIDAD excluyente y prelativa. Carácter dispositivo del rango (permuta, postergación, reserva, compartimiento). Determinación temporal de la prioridad distintos sistemas. Tipos de prioridad: directa e indirecta. Asiento de presentación. Certificado registral: concepto, naturaleza jurídica, actos para los que se requiere, sujeto legitimado, procedimientos, efectos.



a.6. 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. Efectos del asiento. Anotaciones definitivas, provisionales y condicionales. Registro de anotaciones personales. Informes.

A.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN O COMPLETIVIDAD. Concepto. Diferencias con el registro convalidante y de fe pública registral. Inexactitudes registrales (internas y externas). Rectificación de asientos.

4. OTROS REGISTROS. Registro de la Propiedad Automotor y el Registro de caballos de sangre pura de carrera y de animales de pura raza, comparación.

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. Sistema romanista y sistema germano. Diferencias con la sociedad. Aplicación subsidiaria.
3. Clases. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, Ley y prescripción. Inmuebles: asiento registral.
4. Facultades: con relación a la parte indivisa. 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. Destino de la cosa. Convenio de uso y goce. Uso y goce excluyente. Relación de poder.
5. Obligaciones: disposición y mejoras con relación a la cosa. Gastos. Deudas en beneficio de la comunidad. Normas subsidiarias.
6. Administración. Imposibilidad de uso y goce en común. Asamblea. Citación. Mayoría. Frutos.
7. **CONDominio SIN INDIVISIÓN FORZOSA.** Partición: reglas aplicables. Derecho a pedir la partición. Adquisición por un condómino. Procedimiento (partición privada, partición judicial, licitación). Efectos de la división. Distinciones. Art.216 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.
8. **CONDominio CON INDIVISIÓN FORZOSA.**
A) CONDominio CON INDIVISIÓN FORZOSA TEMPORARIA. Renuncia a la acción de partición. Convenio de suspensión de la partición. Publicidad registral. Partición nociva (ART. 2001 471 y 506). Partición anticipada.

UNIDAD II. PROPIEDAD HORIZONTAL

1. **PROPIEDAD HORIZONTAL.** Antecedentes. Justificación. Excepción al principio de accesión y extensión del dominio inmobiliario.
A) CONCEPTO. Constitución del estado de propiedad horizontal. Asiento registral y submatriculación. Adquisición del derecho de propiedad horizontal.
B) ELEMENTOS: Unidad funcional. Cosas y partes comunes. Presunción. Cosas y partes necesariamente comunes. Enumeración. Cosas y partes comunes no indispensables. Cosas y partes propias.
C) FACULTADES Y OBLIGACIONES: Facultades de disposición jurídica y material sobre la unidad funcional y sobre los bienes comunes. Facultades de uso goce. Obligaciones. Prohibiciones. Infracciones. 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. Venta de unidades con deuda. Inoponibilidad de los acuerdos. Defensas, Adquisición por subasta. Privilegio (ART. 2582). Defensas. Inoponibilidad de la afectación a vivienda única. Fundamento.
D) MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES. Prohibiciones. Mejora u obra nueva que requiere mayoría. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Mejora u obra nueva en interés particular. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio.
E) REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Naturaleza. Contenido. Modificación de cláusulas. Efectos.
F) CONSORCIO. Conceptualización. Nacimiento. Personalidad jurídica (ART 148 inc. h). Órganos: Asambleas: Concepto. Clases. Facultades. Convocatoria y quórum. Mayorías. Cómputo. Nulidad y caducidad.



Limitación de derechos. Conformidad. Actas. Libros. Asamblea judicial. Consejo de propietarios: Concepto. Designación. Atribuciones. Administrador. Representación legal. Designación y remoción. Derechos y obligaciones. Extinción del consorcio. Subconsorcios. Sectores con independencia. Responsabilidad.

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

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

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

B) Cosas y partes necesariamente comunes. Presunción. Cosas y partes privativas. Normas locales.

C) Reglamento de propiedad horizontal especial. Contenidos usuales. Mega emprendimientos.

UNIDAD III. OTRAS FORMAS DE PROPIEDAD..

1. TIEMPO COMPARTIDO. Método (¿Conjuntos Inmobiliarios en sentido amplio?)

A) Concepto. Cuestión terminológica. Bienes que lo integran.

B) Sistema de tiempo compartido. Afectación. Objeto. Formalidades. Legitimación. Requisitos. Inscripción. Registros. Efectos. Intangibilidad del derecho del usuario. Extinción.

C) Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Normas que se le aplican: al derecho del adquirente, a la relación entre las partes, limitaciones en interés público. Certificado de deuda.

D) SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO. Ley 26356 (derogada parcialmente por Ley 26.994). Registro, reglamentación decreto 760/2014.

2. CEMENTERIOS PRIVADOS.

A) Concepto. Caracteres.

B) Sistema: Afectación. Formalidades. Registro. Efectos. Diferencia con el cementerio público y de gestión privada. Reglamento de administración y uso.

B) Derecho real de sepultura. Normas que se le aplican al derecho del adquirente, a la relación entre las partes y las limitaciones en interés público. Inembargabilidad. Registros. Comparación de los conjuntos inmobiliarios en sentido amplio.

3. SUPERFICIE y PROPIEDAD SUPERFICIARIA.

A) Concepto. Finalidades. Modalidades: derecho de superficie y propiedad superficiaria. Emplazamiento. Duración. Plazos. Normas aplicables al derecho de superficie. Normas aplicables a la propiedad superficiaria.

B) Adquisición. Legitimación. Asiento registral y submatriculación.

C) Facultades del superficiario y del propietario. Subsistencia y transmisión de obligaciones.

D) Extinción: Destrucción de la propiedad superficiaria. Extinción. Efectos de la extinción. Derechos reales y derechos personales. Indemnización al superficiario.

UNIDAD IV. DERECHOS REALES DE GOCE SOBRE COSA AJENA. *Usufructo, uso y habitación.*

A) USUFRUCTO

1. Concepto. Contenido. Caracteres. Diferencias con la locación. Objeto. Legitimación. Usufructo a favor de varias personas. Prohibición de usufructo judicial. Modos de constitución. Publicidad registral. Presunción de onerosidad. Modalidades. Inventario. Presunción. Garantía suficiente en la constitución y en la transmisión. Intransmisibilidad hereditaria.

2. Derechos del usufructuario. Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales. Derechos reales y personales. Mejoras facultativas. Ejecución por acreedores. Acciones que puede ejercer.

3. Obligaciones del usufructuario. Destino. Mejoras necesarias. Mejoras anteriores a la constitución. Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. Comunicación al nudo propietario. Restitución.

4. Derechos y deberes del nudo propietario. Disposición jurídica y material.

5. Extinción. Medios especiales de extinción. Efectos de la extinción. Cancelación registral.

B) USO. Concepto. Normas supletorias. Limitaciones. Ejecución por acreedores.

C) HABITACIÓN. Concepto. Normas supletorias. Limitaciones, acreedores. Impuestos, contribuciones y reparaciones.

UNIDAD V. DERECHOS REALES DE GOCE SOBRE COSA AJENA. *Servidumbres.*

1. Definición. Requisitos. Objeto. Clasificaciones. Servidumbre positiva y negativa. Servidumbre real y personal. Presunción. Servidumbre personal a favor de varios titulares. Atipicidad. Clasificaciones del Código Civil (continua y discontinua, aparente y no aparente).

2. Modos de adquisición. Constitución. Publicidad registral. Servidumbre forzosa. Casos. Diferencias con los límites al dominio. Legitimación. Prohibición de servidumbre judicial. Presunción de onerosidad. Modalidades. Transmisibilidad e inherencia.

3. Derechos y obligaciones del titular dominante. Derechos reales y personales. Extensión de la servidumbre. Ejercicio. Mejoras necesarias. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. Ejecución por acreedores. Comunicación al sirviente.

4. Derechos del titular sirviente. Disposición jurídica y material. Turbación de la servidumbre. Alcances de la constitución y del ejercicio. Defensas judiciales.



5. Extinción de la servidumbre. Medios especiales de extinción. Efectos de la extinción. Normativa del Código Civil.

UNIDAD VI. 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. Caracteres. A) Convencionalidad. B) Accesoriedad. Consecuencias jurídicas. Excepciones. C) Especialidad: tipos. Créditos garantizables. Especialidad del crédito determinado (ART. 2187 y ART. 2189 1r. párrafo mod. Ley 27.271). Especialidad de la garantía. Las denominadas "garantías abiertas de créditos indeterminados. Garantías de máximo:: cuestión interpretativa. Especialidad del objeto. Defectos en la especialidad. D) Indivisibilidad. Excepciones.
3. Extensión en cuanto al objeto. Accesorios. Extensión en cuanto al crédito: capital, intereses (clases), costas. Privilegio (Art. 2583 inc. b) y 2582 inc.e)). Subrogación real.
4. Facultades del constituyente. Inoponibilidad. Facultades del titular de la garantía. Realización por un tercero. Adquisición del bien gravado por el acreedor. Cláusula nula.
5. Ejecución. Responsabilidad del propietario no deudor. Ejecución contra el propietario no deudor. Oportunidad. Defensas. Derecho al remanente. Subrogación del propietario no deudor. Efectos de la subasta. Cancelación del gravamen. Casos. Formalidades.

UNIDAD VII. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Disposiciones especiales.

1. **HIPOTECA.** Concepto. Forma del contrato constitutivo. Legitimación. Hipoteca de parte indivisa. Relación con los efectos de la partición del condominio. Determinación del objeto. Relación con la hipoteca superficiaria. Asiento registral y caducidad de la inscripción (ART. 2210 mod. Ley 27.271). Convenciones para la ejecución.
2. **LETRA HIPOTECARIA** (ARTS. 35/49 Ley 24.441): concepto, finalidad, emisión y efectos, 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. **COMPARACIÓN DE LA ANTICRESIS, CON LA PRENDA COMÚN, LA PRENDA DE CRÉDITO Y PRENDA CON REGISTRO (arts. 2214 a 2237)** y ley 12.962 ratificatoria Dec.Ley 15.348/46. Decreto 897/95. Diferencia de la prenda fija y prenda flotante. Régimen registral y Caducidad registral.

UNIDAD VIII. DEFENSAS DEL DERECHO REAL

1. **DISPOSICIONES GENERALES.** Acciones reales. Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita. Demanda y sentencia. Daño. Cotitulares. Cosa juzgada. Efectos.
2. **ACCIÓN REIVINDICATORIA.** A) Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. Objetos no reivindicables (ART. 225). Objetos no reivindicables en materia de automotores. Remisión Unidad VII pto. B) Legitimación activa: especial referencia al supuesto del adquirente a quien no se le hizo tradición. Plenario "Arcadíni". Legitimación pasiva.
C) Prueba en la reivindicación de inmuebles. Presunciones. Prueba en la reivindicación de muebles registrables. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables.
D) Alcances. Derecho a reembolso. Subadquirente (ARTS. 761). Sentencia.
3. **ACCIÓN NEGATORIA.** Legitimación pasiva. Prueba.
4. **ACCIÓN CONFESORIA.** Legitimación pasiva. Prueba.
5. **ACCIÓN DE DESLINDE.** Finalidad de la acción de deslinde. Legitimación activa y pasiva. Art. 312 Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.
6. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales. Prohibición de acumular. Independencia de las acciones. Suspensión de la acción real. Cumplimiento previo de condenas. Acciones por un mismo hecho. Acciones por distintos hechos. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores.

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

1. **EL DERECHO REGISTRAL.** Concepto.
2. **REGISTROS:** 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. **REGISTRO INMOBILIARIO ARGENTINO**
 - a). **PRINCIPIOS REGISTRALES DE LA LEY 17.801(LRI).** Concepto. Ámbito de aplicación de la Ley.
 - a.1. **PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA.** Clases de rogatorias. Documentos inscribibles. Forma y legitimados. Desistimiento.
 - a.2. **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.** Matriculación: base física. Relación con el Catastro Parcelario (Ley 26.209). Derechos, afectaciones y restricciones inscribibles. Oponibilidad del embargo publicitado en cuanto a su monto.



a.3. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Calificación. Importancia. Caracteres. Plazo para calificar. Elementos de la calificación. Efectos. Límites. Plenarío Feidman. Documentos judiciales.

a.4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTÍNUO. Concepto. Modalidad de tracto abreviado.

a.5. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. PRIORIDAD excluyente y prelativa. Carácter dispositivo del rango (permuta, postergación, reserva, compartimiento). Determinación temporal de la prioridad distintos sistemas. Tipos de prioridad: directa e indirecta. Asiento de presentación. Certificado registral: concepto, naturaleza jurídica, actos para los que se requiere, sujeto legitimado, procedimientos, efectos.

a.6. 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. Efectos del asiento. Anotaciones definitivas, provisionales y condicionales. Registro de anotaciones personales. Informes.

A.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN O COMPLETIVIDAD. Concepto. Diferencias con el registro convalidante y de fe pública registral. Inexactitudes registrales (internas y externas). Rectificación de asientos.

4. OTROS REGISTROS. Registro de la Propiedad Automotor y el Registro de caballos de sangre pura de carrera y de animales de pura raza, comparación.

TEMAS EXCLUIDOS DEL PROGRAMA DE EXAMEN

UNIDAD I: FORMAS COPARTICIPATIVAS DE PROPIEDAD. *Condominio.*

Punto 7: Distinciones (ARTS. 2369 a 2372). Art.216 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza.

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. 2. PREHORIZONTALIDAD. Ámbito (ART. 2070). Seguro obligatorio (ART. 2071). Exclusiones (ART. 2072). Antecedentes: Análisis crítico de la ley 19.724 derogada. Crítica al nuevo sistema y propuestas.

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 ZIZZIAS, 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 ZIZZIAS, 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).

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 y disposiciones generales sobre derechos reales de garantía

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, y asistido al 50% de la clases, a fin de que adquieran la condición de regular.

TEMARIO EXAMEN FINAL ALUMNOS REGULARES

El estudiante debe comenzar la exposición con el tema elegido voluntariamente (5 minutos aproximadamente) y luego será interrogado a programa abierto sobre otros temas conexos con el elegido.

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 como se indica.

HORARIOS DE CONSULTA

Prof. IRENE PUJOL	LUNES de 16:30 a 17:30 hs
-------------------	---------------------------



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
DERECHO

Prof. PABLO BRESSAN	MARTES 12:30 a 13:30 hs.
Prof. FABIANA CARLUCCI	MIERCOLES 18:45 hs.
Prof. FABIANA MARTINELLI	MIERCOLES 18:45 hs.
Prof. EMILIA NAMAN	MIERCOLES 18:45 hs.