



PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO CURRICULAR

ESPACIO CURRICULAR: DERECHOS REALES I. PARTE GENERAL

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 Abog. Notario 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. 7º Semestre

FORMATO DEL ESPACIO CURRICULAR: TEÓRICO APLICADA

CARACTER: OBLIGATORIO

CARGA HORARIA TOTAL: 56

CARGA HORARIA SEMANAL: 4

CORRELATIVAS PARA CURSAR. CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES II (regular)

CORRELATIVAS PARA RENDIR: CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES II (aprobada)

ENCUADRE TEORICO DE LA PROPUESTA:

A partir de la corriente de pensamiento positivista, aunque atenuada en parte por una dosis de realismo jurídico, se estudia el régimen legal general de los Derechos Reales, que es el ámbito del derecho privado relativo a los poderes de hecho y de derecho que las personas humanas y jurídicas tienen y ejercen sobre las cosas y, excepcionalmente, sobre bienes patrimoniales que no son cosas, establecidos en el Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación y las leyes complementarias. La asignatura Derechos Reales I sigue en su contenido programático el criterio metodológico del Código, que primero estatuye el régimen uniforme de los derechos reales con *Disposiciones generales*. Estas normas contemplan los principios comunes que regulan la estructura, las clasificaciones y la adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad de los derechos reales con fundamento en el orden público. El dictado de la materia supone el conocimiento adquirido por el estudiante en las asignaturas correlativas, respecto de la persona que es el sujeto activo del derecho real y de los bienes y cosas que conforman el objeto (Libro Primero CCyC); además el reconocimiento de las obligaciones que emergen de los actos jurídicos, especialmente los contratos (Libro Tercero) y que son las causas más frecuentes de adquisición de los derechos reales. De este modo el abordaje de la normativa se encara con enfoque sistémico y se orienta por los principios generales que contiene el Título Preliminar del CCyC, relativos a la buena fe, el ejercicio regular del derecho y el abuso de la posición dominante de gran importancia para los nuevos derechos reales (tiempo compartido y cementerios privados) que importan relaciones de consumo. El enfoque global del estudio de los derechos subjetivos requiere considerar la compatibilidad de los derechos reales, que son derechos individuales, con los derechos de incidencia colectiva, en particular la protección del medio ambiente y los recursos naturales. Otra temática nuclear son las relaciones de poder, en especial *la posesión*, por su incidencia en el régimen de adquisición de los derechos reales y su consideración en sí misma por la tutela que la ley le dispensa a la persona, del mismo modo que a quien ostenta una mera tenencia de la cosa. El programa hace foco en la función publicitaria de la posesión y también en *el registro* de los títulos respecto de las cosas registrables, en virtud de la oponibilidad que el derecho real tiene respecto de terceros. No obstante el estudio de la Ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble es contenido programático de la asignatura Derecho Reales II que trata la parte especial de los derechos reales, resulta necesario conocer la estructura, contenido, constitución, modificación y extinción de cada derecho real para su correcto emplazamiento registral. Se incorpora a la parte general de



Derechos Reales I el régimen legal del derecho real de dominio por su centralidad con relación a los otros tipos de derechos reales y con mayor contenido de facultades; el conocimiento de esta normativa posibilitará al estudiante acceder de manera gradual al conocimiento de las tipologías de Derechos Reales II de la Parte Especial, las formas coparticipativas de propiedad y las desmembraciones del dominio. 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 en cada unidad temática las normas del Código Civil anterior que resulta de aplicación a los derechos reales constituidos con anterioridad a esa fecha respecto de las situaciones jurídicas consumadas. Los paradigmas de la reforma se tratan de manera transversal a través de las unidades del programa, haciendo hincapié en la humanización de los derechos reales, el mayor aprovechamiento de las cosas y de los bienes económicos y la seguridad dinámica del tráfico jurídico en el interés general de la sociedad.

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

2. Específicos

- a) Distinguir los derechos reales de los derechos personales.
- b) Reconocer las normas estatutarias de los derechos reales.
- c) Avizorar la amplitud del objeto de los derechos reales.
- d) Conocer los títulos y modos de adquisición de los derechos reales.
- e) Distinguir las relaciones de poder y demás situaciones jurídicas de la persona frente a las cosas.
- f) Entender el protagonismo de la posesión en el régimen de los derechos reales.
- g) Formar opinión crítica sobre las razones por las que se protegen las relaciones de poder.
- h) Determinar el ataque a la relación de poder y la acción judicial correspondiente.
- i) Razonar la función del orden jurídico frente al derecho real de dominio.
- j) Conocer los caracteres, facultades, límites y extensión del dominio.
- k) Diferenciar las clases de dominio.
- l) Argumentar acerca de la protección jurídica de la vivienda.
- m) Analizar los modos especiales de adquisición del dominio.

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

- a) reconocer el proceso de adquisición de los derechos reales;
- b) verificar el estudio de los títulos antecedentes sean o no suficientes;
- c) confeccionar un proyecto de minuta de escritura de transferencia de dominio;
- d) asesorar la pretensión de prescripción adquisitiva;
- e) proyectar una demanda de acción posesoria;
- f) dictaminar la violación de límites del dominio;
- g) proponer la solución extrajudicial y/o judicial en casos de conflicto de relaciones de poder.

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, 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 el dictado de las clases y la comunicación con los estudiantes, con el aporte al aula virtual de fuentes bibliográficas y jurisprudenciales, entre otras estrategias de aprendizaje por este canal. Se dictarán clases de repaso o de apoyo también en la misma modalidad, conforme la normativa vigente por la situación de emergencia sanitaria..

CONTENIDO PROGRAMATICO. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN (CCyC). Libro Cuarto. Derechos Reales. LEYES 26.994 y 27.077, leyes modificatorias y complementarias.

PROGRAMA DE ESTUDIO

UNIDAD I: DISPOSICIONES GENERALES DE LOS DERECHOS REALES. Principios comunes. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad.

1. Método del Código. Ubicación de los derechos reales en la clasificación de los derechos individuales patrimoniales. Teoría general de los derechos reales: tesis dualista. Diferencias entre derechos personales y derechos reales. Zonas intermedias entre los derechos personales y los derechos reales. Concepto de derecho real (ART.1882). Caracteres. Atributos: persecución y preferencia (ART.1886), excepciones. Objeto: cosas y bienes (ARTS. 16 y 1883).
2. Creación y tipicidad legal. Fundamento: orden público. Estructura y normas estatutarias (ART.1884). Sistema del número cerrado: enumeración (ART.1887). Regímenes especiales. Clasificaciones de los derechos reales: diversos criterios (ARTS. 1888 a 1991). Eficacia temporal del CCyC (ART.7°).
3. Modos de adquisición: originarios y derivados; diferencias y efectos. Adquisición derivada entre vivos: título y modo suficiente. (ARTS. 399 y 1892). Transmisibilidad (ART.1906). Prohibición de constitución judicial (ART.1896).
4. Publicidad: concepto y fundamentos. Sistemas de publicidad: a) la tradición; b) la posesión; c) otros modos no registrables; d) los registros. La publicidad posesoria y registral en el CCyC. Inoponibilidad del documento no inscripto al tercero interesado de buena fe (ARTS. 1893 y 1902). Artículos 1º, 2º y 3º de la Ley 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble.
5. Títulos insuficientes: justo título (ART. 1902). Convalidación (ART.1885). Diferencias con la confirmación y la ratificación. El Título putativo del art. 2357 del Código civil de Vélez y la buena fe posesoria. Artículos relacionados Código Civil: 2502 a 2505; 2601 a 2610 y 4010.
6. Adquisiciones legales. Casos. Crítica al contenido de la norma. (ART.1894). Principio general de la adquisición derivada (ART. 399). Excepción: tercero adquirente de buena fe de cosa registrable (ART. 392). Teoría de la apariencia jurídica. Presupuestos. Enajenación a non domino. Adquisición de cosa mueble por adquirente de buena fe (ART.1895). (Remisión Unidad VIII pto. 1). Artículos relacionados Código Civil: 2412, 1051, 3270/1, 3430.

UNIDAD II. DISPOSICIONES GENERALES. Prescripción adquisitiva. Extinción de los derechos reales

1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Antecedentes. Fundamentos. Método (ART. 1904). Concepto (ART.1897). Derechos prescriptibles (ART. 2565). Sujetos. Capacidad. Elementos. Posesión exigible (ART.1900). Unión de posesiones (ART 1901). Normas aplicables (ARTS. 237, 1904, 2532 a 2537 y 2565). Tiempo. Cómputo (ART. 2537). Suspensión (ARTS. 2539 a 2543). Interrupción (ARTS.2544 a 2549). Dispensa (ART. 2550).
2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE. Justo título y buena fe (ART. 1898 y 1902). Plazos: cosas inmuebles y cosas muebles. Comienzo de la posesión: presunción (ART. 1903). Efectos de la sentencia (ART. 1903). Prescripción adquisitiva por el donatario o subadquirente (ART. 2459).
3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA (ART.1899). Cosas inmuebles y cosas muebles (registrables y no registrables). Efectos de la sentencia (ART 1905). Derechos constituidos por el titular registral durante y posteriormente al plazo prescriptivo. Artículos relacionados Código Civil: 3948, 3950 a 3952, 3959, 3966, 3969 a 3974, 3977 a 3980, 3984 a 4016 bis.
4. VÍAS PROCESALES (ART. 2551). Procedimiento legal para reconocer el título. Ley 14.159 art. 24. Valoración de la prueba. Anotación de Litis (ART. 1905). Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza (arts. 209 y 210). Prescripción adquisitiva administrativa. Leyes 21.477 y 24.320.
5. REGULARIZACIÓN DOMINIAL. Leyes 24.374, 25.797 y 26.493. Beneficiarios. Procedimiento. Escritura. Inscripción. Efectos. Prescripción adquisitiva. Ley 8475/2012 de Mendoza.
6. EXTINCIÓN de los derechos reales (ARTÍCULO 1907). Causales. Requisitos.

UNIDAD III. RELACIONES DE PODER. Disposiciones generales.

1. RELACIONES DE PODER. Metodología. Enumeración (ARTS.1908). Cuestión terminológica. Concepto (ART.1909). Cuestión de la cuasiposesión o posesión de distinta especie. Coposesión (ARTS. 1912 y 2245).



Tenencia. Concepto (ART. 1910). Servidor de la posesión (ART.1911). Yuxtaposición local o relación de lugar (ART. 1922 1º párrafo).

2. POSESIÓN: etimología; acepciones diversas; concepto; importancia, naturaleza jurídica. Distinción entre el ius possidendi y el ius possessionis (ART.2239). Elementos constitutivos: concepto de corpus y de animus domini.

3. DIFERENCIAS CON LA TENENCIA: teorías de Savigny (subjettiva) Críticas. Críticas. Ihering (objetiva). Salleilles (de la causa). Sistema del CCYC.

4. PRESUNCIONES: de posesión, de fecha y extensión (ART.1914) y de legitimidad (ART. 1916 y 1917). Concurrencia (ART. 1913). Causa: principio general de inmutabilidad. Excepción: Intervención de título Requisitos (ART. 1915).

5. CLASIFICACIÓN DE LA POSESIÓN y TENENCIA: Legítima e ilegítima (ART. 1916). Buena fe: concepto y requisitos (ART. 1918). Presunciones de buena fe y mala fe (ART. 1919). Unión de posesiones: concepto, clases y requisitos (ART. 1901). Determinación u origen (ART. 1920). Mala fe no viciosa. Posesión por boleto (ARTS. 1170 y 1171). Mala fe viciosa (ART. 1921). Concepto de los vicios. Cosas muebles: hurto, estafa y abuso de confianza. Inmuebles: violencia, clandestinidad y abuso de confianza. Cuestión del carácter relativo de los vicios.

Artículos relacionados Código Civil: 2351 a 2372.

UNIDAD IV. RELACIONES DE PODER. Objeto y Sujeto. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción. Efectos.

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

2. SUJETO. Capacidad. Adquisición de la relación de poder (ART. 1922). Sujeto directo e indirecto.

Artículos relacionados Código Civil: 2392 a 2411.

3. MODOS DE ADQUISICIÓN. Clasificación. Unilaterales (casos de desapoderamiento). Sucesión por causa de muerte (ART. 1901). Modo derivado entre vivos: tradición. Concepto y formas respecto de inmuebles y de cosas muebles (ARTS 750, 1924 y 1925). Universalidades de hecho (ART. 1927). Vacuidad (ARTS. 1140 y 1926). Inmuebles: Actos posesorios (ART. 1928). Traditio brevi manu y constituto posesorio (ARTS. 1892 y (ART. 1923). Concepto. Diferencias. Jurisprudencia: requisitos.

Artículos relacionados Código Civil: 2373 a 2391

4. CONSERVACIÓN (ART. 1929) Presunción de continuidad (ART. 1930).

5. EXTINCIÓN (ART. 1931).

Artículos relacionados Código Civil: 2445 a 2459

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

Artículos relacionados Código Civil: 2416 a 2444.

UNIDAD V. RELACIONES DE PODER. Defensas.

1. Terminología. Fundamento de la protección. Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan (ART. 2238). Modos de ataque. Principio general (ART. 2239). Excepción: Defensa extrajudicial. Requisitos (ART. 2240).

2. Acción de Despojo. Supuestos comprendidos. Sentencia (ART. 2241).

3. Acción de mantener. Supuestos comprendidos (ART. 2242). Prueba. Presunción (ART. 2243). Conversión (ART. 2244). Legitimación. Coposeedor. Tenedor (ART. 2245). Proceso (ART. 2246). Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza (Arts. 211 a 214).

4. Otras defensas: acción preventiva (ART.1711 a 1713).

Artículos relacionados Código Civil: 2468 a 2501.

UNIDAD VI. DOMINIO. Clases. Caracteres. Propiedad intelectual.

1. DOMINIO PERFECTO. Relación entre los vocablos propiedad y dominio. Definición legal (ART. 1941). Comparación con el artículo 2506 del Código Civil. Caracteres: plenitud y contenido. Cuestión de la absolutez. Ejercicio regular (ART. 10). Perpetuidad. Alcances (ART. 1942). Exclusividad (ART. 1943). Diferencia con el condominio. Facultades de exclusión (ART. 1944). Transmisibilidad: cláusulas de inenajenabilidad. Casos (ARTS. 1906 y 1972). Efectos respecto de las partes y de terceros (publicidad registral). Extensión (ARTS. 233 y 1945). Excepciones. Aguas de los particulares (ART. 239). Bienes del dominio privado del Estado (ART. 236).

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

2. DOMINIO IMPERFECTO. Concepto (ART. 1946). Supuestos (ART. 1964).

A) DOMINIO DESMEMBRADO. Concepto y casos.



B) DOMINIO REVOCABLE. Concepto. Cláusulas resolutorias explícitas e implícitas. Ejemplos. Plazo máximo (ART. 1965). Facultades (ART. 1966). Forma en que opera la revocación. Efecto de la revocación (ART. 1967). Extinción. Readquisición del dominio perfecto (ART. 1968). Efectos de la retroactividad (ART. 1969). Inmuebles: asiento y publicidad registral.

C) DOMINIO y PROPIEDAD FIDUCIARIA. Antecedentes. Método y normas aplicables (ART. 1702). Concepto (ART.1701). Objeto (ART. 1670). Sujeto (ART. 1673). Facultades (ARTS. 1688, 1689 y 1704). Limitaciones (ART. 1703). Deberes y prohibiciones (ARTS. 1674 a 1676). Caracteres ARTS. 1685 a 1687). Formas constitutivas y registración (ARTS. 1669, 1682 a 1684). Duración (ART. 1668). Cese y sustitución del fiduciario (1678 y 1679). Extinción: causales (ART. 1697); efectos (ARTS. 1698, 1705 y 1707). Readquisición del dominio perfecto (ART. 1706). Inmuebles: asiento y publicidad registral.

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

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

UNIDAD VII. DOMINIO INMOBILIARIO. Límites. Afectaciones.

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

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

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

4. VIVIENDA. Tutela constitucional. Antecedentes. Bien jurídico tutelado. Afectación (ART.244).

Formalidades. Inmueble rural (ART. 256). Legitimados (ART. 245). Beneficiarios (ART. 246). Tipos de familia. Habitación efectiva (ART. 247). Subrogación real (ART.248). Efecto principal de la afectación.

Inembargabilidad y oponibilidad (ART. 249). Calificación registral. Subasta. Proceso concursal. Transmisión (ART.250). Frutos (ART. 251). Créditos fiscales y gastos de constitución (ART. 252). Deberes de la autoridad de aplicación (ART. 253). Honorarios (ART. 254). Desafectación y cancelación de la inscripción (ART. 255).

Atribución de la Vivienda familiar (ART. 456 y 522)

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

UNIDAD VIII. DOMINIO MOBILIARIO. Regímenes especiales.

1. COSAS MUEBLES: Disposiciones generales (remisión Unidad I pto. 6). Supuesto del subadquirente de buena fe (ART.1895). Antecedentes. Fundamento. Naturaleza de la adquisición. Condiciones de aplicación: a) desprendimiento voluntario del dueño; b) posesión del tercero; c) buena fe; c) adquisición onerosa. Supuesto de cosas muebles embargadas (tercería de dominio). Supuestos de los ARTS. 462, 760 y 757.

Artículos relacionados Código Civil: 2412 a 2415.

2. AUTOMOTORES: Decreto. Ley 6582 y su modificación Ley 22.977. La adquisición por título suficiente e inscripción constitutiva (art.1). La adquisición legal (art.2). La adquisición por prescripción adquisitiva (arts. 3 y 4 y ARTS. 1899 y 2254 CCYC). El título formal del automotor. BUQUES (Ley 20.094 de Navegación arts. 154 a 159). AERONAVES (Código Aeronáutico. Ley 17.285 arts. 36 a 51).

3. SEMOVIENTES: Ley 22.939. Propiedad del ganado mayor y menor: la presunción de propiedad.

Presunción de mala fe (ART. 1919 inc.c). Marcas y señales. La transferencia del ganado (certificado). Los registros genealógicos y los animales de pura raza. Ley 20.378: régimen de los equinos sangre pura de carrera. Ley provincial de Ganadería 6773/00 (registro de marcas y señales).

UNIDAD IX. DOMINIO. Modos especiales de adquisición.

1. APROPIACIÓN. Cosas susceptibles de apropiación (ART. 1947). Caza (ART. 1948). Pesca (ART. 1949). Enjambres (ART. 1950).

2. TESORO. Concepto. Requisitos (ART. 1951). Descubrimiento. Autorización (ART. 1952). Derechos del descubridor (ART. 1953). Búsqueda por el propietario del tesoro. Efectos (ART. 1954).

3. COSAS PERDIDAS. Concepto. Hallazgo, obligación del hallador (ART. 1955). Recompensa y subasta (ART. 1956). Destino del precio. Situación del adquirente en subasta (relación con los Arts. 1898 y 2259).

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

5. ACCESIÓN. MEZCLA O CONFUSIÓN. Cosas muebles (ART. 1958). Casos. Propiedad de la nueva especie. Cosas inmuebles. Casos. ALUVIÓN: concepto y requisitos (ART. 1959). Intermitencia. Cauce del río (ART. 1960). Línea de ribera. AVULSIÓN: concepto y requisitos (ART. 1961). Derecho de remoción. Cosas excluidas. CONSTRUCCIÓN, SIEMBRA Y PLANTACIÓN. Dueño del inmueble y materiales ajenos. Tercero



de buena fe y mala (ART. 1962). Invasión de inmueble colindante. Invasor de buena fe y de mala fe (ART. 1963). Daños. Acciones.

Artículos relacionados Código Civil: 2524 a 2600.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

KIPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales, tomos 1 y 2, ed. Rubinzal, año 2016.

GURFINKEL DE WENDY, Lilian, Derechos Reales, ed. Abeledo Perrot, 2da. Edición.

MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana, Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, ed. Zavalía, 2016.

Material de los profesores de la Cátedra publicado en el Aula Virtual de la Facultad.

BIBLIOGRAFÍA ESPECIAL

COSSARI, Nelson G.A. – COSSARI, Leandro R.N., Orden Público en los derechos reales, Revista La Ley 2015-F-845.-

PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Innovaciones en materia de derechos reales, Revista Jurisprudencia Argentina 2015-IV-1113.-

PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, capítulo: Nuevos Derechos Reales, en “ANTEPROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Aportes y Sugerencias.”, Coordinado por Fernando Adrián Bermúdez y Carlos Ianizzotto, Diseño Gráfico D.I. Gabriel Quinteros, fecha de catalogación: 20/11/2013. Análisis del proyecto de reforma del código civil argentino. - 1a ed. - Godoy Cruz: ISBN 978-987-33-4155-7 y en “Nuevos derechos reales”, Revista Mendoza Legal del Colegio de Abogados y Procuradores de la Primera circunscripción judicial”, año 6, número 1KK6, diciembre del 2.12. Mendoza, Argentina, pág. 21

PUJOL DE ZIZZIAS, Irene. Objeto de los derechos reales. En Revista de Derecho Privado y Comunitario. Derechos Reales-I. Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2018-1- 35 y ss..

PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Prescripción adquisitiva. Aspectos innovadores del nuevo régimen legal, en Revista de Derecho privado y Comunitario 2015-1, pág. 71. , ed. Rubinzal-Culzoni

CARLUCCI, Fabiana, La protección de las relaciones de poder. Tratamiento de las acciones posesorias en el CCCN. Revista de Derecho y Comunitario Derechos Reales -I- 2018-1, pág 143

PUERTA DE CHACÓN, Alicia, Biodiversidad y Propiedad, Revista de Derecho Ambiental N° 47 (julio/setiembre 2016), pág. 95.-

PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, La propiedad indígena en el Proyecto de Reforma del Código Civil y Comercial. J.A., fascículo 7 – 2012-IV29 y ss.-

PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, Relevamiento de las tierras de las comunidades indígenas y respeto de los derechos y garantías constitucionales, comentario al Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ~ 2014-02-04 ~ Compañía de Tierras del Sud Argentino S.A. c. Provincia del Chubut y otros s/ acción declarativa, Publicado: SJA 2014/11/19-42; JA 2014-IV. ABELEDO PERROT N°: AP/DOC/1231/2014.

PUJOL DE ZIZZIAS, Irene - LARA Andrea Juliana, Las limitaciones a la propiedad y al dominio establecidas en interés público, su importancia en el ordenamiento territorial y urbanístico con especial referencia a la Ley n° 8051 de la provincia de Mendoza”, coautora con, en “Dimensiones Jurídicas del ordenamiento territorial-con especial referencia a la ley de Mendoza”, Coord. PEREZ HUALDE, Alejandro y otros; EDIUNC, Mendoza, 2014, 189 y ss.-

PUJOL DE ZIZZIAS, Irene - “Los instrumentos del derecho del ordenamiento territorial frente a los institutos de dominio público y privado”, dir. Pérez Hualde, Alejandro, Publicado en “Resúmenes de investigaciones de las “XXIII JORNADAS DE INVESTIGACIÓN Y V DE POSGRADO 2013”, EDIUNC, Mza., Abril del 2.013, p. 279.

DURAND, Julio C., Limitaciones a la propiedad extranjera de las tierras rurales, Revista La Ley 2018-B-959.-

CARLUCCI, Fabiana – MARTINELLI, Fabiana, La Vivienda Familiar: Un Microsistema dentro del régimen de las cosas. Derecho de Familia. Buenos Aires: Abeledo Perrot SA. 2016 vol. n°73, págs.169 - 171.

PUERTA DE CHACÓN, Alicia “Vivienda. Traslación de la afectación. ¿Otro esfuerzo interpretativo?, nota a fallo en Revista de Derecho de Familia N° 2017-IV, agosto 2017.-

CONTENIDOS

CONTENIDO PROGRAMÁTICO. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN (CCyC). Libro Cuarto. Derechos Reales. LEYES 26.994 y 27.077, leyes modificatorias y complementarias.

PROGRAMA DE EXAMEN

UNIDAD I: DISPOSICIONES GENERALES DE LOS DERECHOS REALES. Principios comunes. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad.

1. Método del Código. Ubicación de los derechos reales en la clasificación de los derechos individuales



patrimoniales. Teoría general de los derechos reales: tesis dualista. Diferencias entre derechos personales y derechos reales. Zonas intermedias entre los derechos personales y los derechos reales. Concepto de derecho real (ART.1882). Caracteres. Atributos: persecución y preferencia (ART.1886), excepciones. Objeto: cosas y bienes (ARTS. 16 y 1883).

2. Creación y tipicidad legal. Fundamento: orden público. Estructura y normas estatutarias (ART.1884). Sistema del número cerrado: enumeración (ART.1887). Regímenes especiales. Clasificaciones de los derechos reales: diversos criterios (ARTS. 1888 a 1991). Eficacia temporal del CCyC (ART.7°).

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

4. Publicidad: concepto y fundamentos. Sistemas de publicidad: **a)** la tradición; **b)** la posesión; **c)** otros modos no registrables; **d)** los registros. La publicidad posesoria y registral en el CCyC. Inoponibilidad del documento no inscripto al tercero interesado de buena fe (ARTS. 1893 y 1902). Artículos 1º, 2º y 3º de la Ley 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble.

5. Títulos insuficientes: justo título (ART. 1902). Convalidación (ART.1885). Diferencias con la confirmación y la ratificación. El Título putativo del art. 2357 del Código civil de Vélez y la buena fe posesoria.

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

6. Adquisiciones legales. Casos. Crítica al contenido de la norma. (ART.1894).

Principio general de la adquisición derivada (ART. 399). Excepción: tercero adquirente de buena fe de cosa registrable (ART. 392). Teoría de la apariencia jurídica. Presupuestos. Enajenación a non domino. Adquisición de cosa mueble por adquirente de buena fe (ART.1895). (Remisión Unidad VIII pto. 1).

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

UNIDAD II. DISPOSICIONES GENERALES. *Prescripción adquisitiva. Extinción de los derechos reales*

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

2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE. Justo título y buena fe (ART. 1898 y 1902). Plazos: cosas inmuebles y cosas muebles. Comienzo de la posesión: presunción (ART. 1903). Efectos de la sentencia (ART. 1903). Prescripción adquisitiva por el donatario o subadquirente (ART. 2459).

3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA (ART.1899). Cosas inmuebles y cosas muebles (registrables y no registrables). Efectos de la sentencia (ART 1905). Derechos constituidos por el titular registral durante y posteriormente al plazo prescriptivo.

Artículos relacionados Código Civil: 3948, 3950 a 3952, 3959, 3966, 3969 a 3974, 3977 a 3980, 3984 a 4016 bis.

4. VÍAS PROCESALES (ART. 2551). Procedimiento legal para reconocer el título. Ley 14.159 art. 24. Valoración de la prueba. Anotación de Litis (ART. 1905). Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza (arts. 209 y 210).

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

6. EXTINCIÓN de los derechos reales (ARTÍCULO 1907). Causales. Requisitos.

UNIDAD III. RELACIONES DE PODER. *Disposiciones generales.*

1. RELACIONES DE PODER. Metodología. Enumeración (ARTS.1908). Terminología. Concepto (ART.1909). Cuestión de la cuasiposesión o posesión de distinta especie. Coposesión (ARTS. 1912 y 2245). Tenencia. Concepto (ART. 1910). Servidores de la posesión (ART.1911). Yuxtaposición local o relación de lugar (ART. 1922 1º párrafo).

2. POSESIÓN: etimología; acepciones diversas; concepto; importancia, naturaleza jurídica. Distinción entre el *ius possidendi* y el *ius possessionis* (ART.2239). Elementos constitutivos: concepto de *corpus* y de *animus domini*.

3. DIFERENCIAS CON LA TENENCIA: teoría de Savigny (subjctiva) Críticas. Teoría de Ihering (objetiva). Teoría de Salleilles (de la causa). Sistema del CCYC.

4. PRESUNCIONES: de posesión, de fecha y extensión (ART.1914) y de legitimidad (ARTS. 1916 y 1917). Concurrencia (ART. 1913). Causa: principio general de inmutabilidad. Excepción: Intervención de título Requisitos (ART. 1915).

5. CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN y LA TENENCIA: Criterios. Legítima e ilegítima (ART. 1916). De buena o mala fe. Buena fe: concepto y requisitos (ART. 1918). Presunciones de buena fe y mala fe (ART. 1919). Unión de posesiones: concepto, clases y requisitos (ART. 1901). Determinación u origen (ART. 1920). Mala fe no viciosa. Posesión por boleto (ARTS. 1170 y 1171). Posesión de Mala fe viciosa (ART. 1921). Concepto de los vicios. Cosas muebles: hurto, estafa y abuso de confianza. Inmuebles: violencia, clandestinidad y abuso de confianza. Cuestión del carácter relativo de los vicios.

Artículos relacionados Código Civil: 2351 a 2372.



UNIDAD IV. RELACIONES DE PODER. Objeto y Sujeto. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción. Efectos.

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

2. SUJETO. Capacidad. Adquisición de la relación de poder (ART. 1922). Sujeto directo e indirecto. Artículos relacionados Código Civil: 2392 a 2411.

3. MODOS DE ADQUISICIÓN. Clasificación. Unilaterales (casos de desapoderamiento). Sucesión por causa de muerte (ART. 1901). Modo derivado entre vivos: tradición. Concepto y formas respecto de inmuebles y de cosas muebles (ARTS 750, 1924 y 1925). Universalidades de hecho (ART. 1927). Vacuidad (ARTS. 1140 y 1926). Inmuebles: Actos posesorios (ART. 1928). Traditio brevi manu y constituto posesorio (ARTS. 1892 y (ART. 1923). Concepto. Diferencias. Jurisprudencia: requisitos.

Artículos relacionados Código Civil: 2373 a 2391

4. CONSERVACIÓN (ART. 1929) Presunción de continuidad (ART. 1930).

5. EXTINCIÓN (ART. 1931).

Artículos relacionados Código Civil: 2445 a 2459

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

Artículos relacionados Código Civil: 2416 a 2444.

UNIDAD V. RELACIONES DE PODER. Defensas.

1. Terminología. Fundamento de la protección. Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan (ART. 2238). Modos de ataque. Principio general (ART. 2239). Excepción: Defensa extrajudicial. Requisitos (ART. 2240).

2. **Acción de Despojo.** Supuestos comprendidos. Sentencia (ART. 2241).

3. **Acción de mantener.** Supuestos comprendidos (ART. 2242). Prueba. Presunción (ART. 2243). Conversión (ART. 2244). Legitimación. Coposeedor. Tenedor (ART. 2245). Proceso (ART. 2246). Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de Mendoza (Arts. 211 a 214).

4. **Otras defensas:** acción preventiva (ART.1711 a 1713).

Artículos relacionados Código Civil: 2468 a 2501.

UNIDAD VI. DOMINIO. Clases. Caracteres.

1. DOMINIO PERFECTO. Relación entre los vocablos propiedad y dominio. Definición legal (ART. 1941). Comparación con el artículo 2506 del Código Civil. Caracteres: plenitud y contenido. Cuestión de la absolutez. Ejercicio regular (ART. 10). Perpetuidad. Alcances (ART. 1942). Exclusividad (ART. 1943). Diferencia con el condominio. Facultades de exclusión (ART. 1944). Transmisibilidad: cláusulas de inenajenabilidad. Casos (ARTS. 1906 y 1972). Efectos respecto de las partes y de terceros (publicidad registral). Extensión (ARTS. 233 y 1945). Excepciones. Aguas de los particulares (ART. 239). Bienes del dominio privado del Estado (ART. 236).

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

2. DOMINIO IMPERFECTO. Concepto (ART. 1946). Supuestos (ART. 1964).

A) DOMINIO DESMEMBRADO. Concepto y casos.

B) DOMINIO REVOCABLE. Concepto. Cláusulas resolutorias explícitas e implícitas. Ejemplos. Plazo máximo (ART. 1965). Facultades (ART. 1966). Forma en que opera la revocación. Efecto de la revocación (ART. 1967). Extinción. Readquisición del dominio perfecto (ART. 1968). Efectos de la retroactividad (ART. 1969). Inmuebles: asiento y publicidad registral.

C) DOMINIO y PROPIEDAD FIDUCIARIA. Antecedentes. Método y normas aplicables (ART. 1702). Concepto (ART.1701). Objeto (ART. 1670). Sujeto (ART. 1673). Facultades (ARTS. 1688, 1689 y 1704). Limitaciones (ART. 1703). Deberes y prohibiciones (ARTS. 1674 a 1676). Caracteres ARTS. 1685 a 1687). Formas constitutivas y registración (ARTS. 1669, 1682 a 1684). Duración (ART. 1668). Cese y sustitución del fiduciario (1678 y 1679). Extinción: causales (ART. 1697); efectos (ARTS. 1698, 1705 y 1707). Readquisición del dominio perfecto (ART. 1706). Inmuebles: asiento y publicidad registral.

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

UNIDAD VII. DOMINIO INMOBILIARIO. Límites. Afectaciones.

1. LÍMITES DEL DOMINIO. Concepto. Diferencias con las servidumbres legales y la expropiación. Clasificación. Límites en interés público: normas administrativas (ARTS. 240/1) y civiles. Límites en interés



privado: Relaciones de vecindad (ART. 1970). Daño no indemnizable (ART. 1971). Inmisiones inmateriales: concepto, pautas, casos, resolución del juez (ART. 1973). Daños. Responsabilidad. Factor de atribución. Acciones (ART. 1757). Camino de sirga (ART. 1974). Casuismo del Código (ARTS. 1975 a 1982).

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

3. VIVIENDA. Tutela constitucional. Antecedentes. Bien jurídico tutelado. Afectación (ART.244). Formalidades. Inmueble rural (ART. 256). Legitimados (ART. 245). Beneficiarios (ART. 246). Tipos de familia. Habitación efectiva (ART. 247). Subrogación real (ART.248). Efecto principal de la afectación. Inembargabilidad y oponibilidad (ART. 249). Calificación registral. Subasta. Proceso concursal. Transmisión (ART.250). Frutos (ART. 251). Créditos fiscales y gastos de constitución (ART. 252). Deberes de la autoridad de aplicación (ART. 253). Honorarios (ART. 254). Desafectación y cancelación de la inscripción (ART. 255). Atribución de la Vivienda familiar (ART. 456 y 522)

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

UNIDAD VIII. DOMINIO MOBILIARIO. Regímenes especiales.

1. COSAS MUEBLES: Disposiciones generales (remisión Unidad I pto. 6). Supuesto del subadquirente de buena fe (ART.1895). Antecedentes. Fundamento. Naturaleza de la adquisición. Condiciones de aplicación: a) desprendimiento voluntario del dueño; b) posesión del tercero; c) buena fe; c) adquisición onerosa. Supuesto de cosas muebles embargadas (tercería de dominio). Supuestos de los ARTS. 462, 760 y 757.

Artículos relacionados Código Civil: 2412 a 2415.

2. AUTOMOTORES: Decreto. Ley 6582 y su modificación Ley 22.977. La adquisición por título suficiente e inscripción constitutiva (art.1). La adquisición legal (art.2). La adquisición por prescripción adquisitiva (arts. 3 y 4 y ARTS. 1899 y 2254 CCYC). El título formal del automotor. **BUQUES** (Ley 20.094 de Navegación arts. 154 a 159). **AERONAVES** (Código Aeronáutico. Ley 17.285 arts. 36 a 51).

3. SEMOVIENTES: Ley 22.939. Propiedad del ganado mayor y menor: la presunción de propiedad. Presunción de mala fe (ART. 1919 inc.c). Marcas y señales. La transferencia del ganado (certificado). Los registros genealógicos y los animales de pura raza. Ley 20.378: régimen de los equinos sangre pura de carrera.

UNIDAD IX. DOMINIO. Modos especiales de adquisición.

1. APROPIACIÓN. Cosas susceptibles de apropiación (ART. 1947). Caza (ART. 1948). Pesca (ART. 1949). Enjambres (ART. 1950).

2. COSAS PERDIDAS. Concepto. Hallazgo, obligación del hallador (ART. 1955). Recompensa y subasta (ART. 1956). Destino del precio. Situación del adquirente en subasta (relación con los Arts. 1898 y 2259).

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

4. ACCESIÓN. MEZCLA O CONFUSIÓN. Cosas muebles (ART. 1958). Casos. Propiedad de la nueva especie. Cosas inmuebles. Casos. ALUVIÓN: concepto y requisitos (ART. 1959). Intermitencia. Cauce del río (ART. 1960). Línea de ribera. AVULSIÓN: concepto y requisitos (ART. 1961). Derecho de remoción. Cosas excluidas. CONSTRUCCIÓN, SIEMBRA Y PLANTACIÓN. Dueño del inmueble y materiales ajenos. Tercero de buena fe y mala (ART. 1962). Invasión de inmueble colindante. Invasor de buena fe y de mala fe (ART. 1963). Daños. Acciones.

Artículos relacionados Código Civil: 2524 a 2600.

EVALUACION

Consignar lo que corresponda según la modalidad del espacio curricular

EXAMENES PARCIALES (Espacios curriculares promocionales)

FECHA	TEMARIO
PRIMERO:	
SEGUNDO:	
TERCERO (Integrador):	
RECUPERATORIO:	Idem Tercero



TRABAJOS PRACTICOS (Espacios curriculares no promocionales)

FECHA	TEMARIO
PRIMERO: 28 de abril	U. I. Derechos reales. Concepto. Caracteres. Adquisición
SEGUNDO: 9 de junio	U. III y IV. Relaciones de poder. Concepto. Clasificación. Adquisición
TERCERO: 24 de junio	U. VIII. Dominio mobiliario y del automotor

SISTEMA ALTERNATIVO

(Recuerde que para aplicarse debe ser aprobado previamente por Secretaría Académica)

TEMARIO EXAMEN FINAL ALUMNOS REGULARES

Prescripción adquisitiva: efectos de la sentencia.
Afectación a vivienda: constitución y oponibilidad.
Conjuntos Inmobiliario: adecuación.
Derechos reales de garantías abiertas.
Estos temas deben ser tratados con la bibliografía especial que se consigna e indica previamente la cátedra.

Consignar lo que corresponda según la modalidad del espacio curricular

Promociona (Título II – Ordenanza N° 2/2017-C.D.)

Regulariza (Título III – Ordenanza N° 2/2017-C.D.)

Examen final (Títulos IV y V – Ordenanza N° 2/2017)

Derechos Reales I es un espacio curricular no promocional que requiere TRES TRABAJOS PRACTICOS OBLIGATORIOS presenciales aprobados durante el cursado para adquirir la condición de estudiante regular. La Cátedra podrá implementar un sistema alternativo y ponderar la asistencia a clase para obtener puntaje que sea acreditable a cada trabajo práctico 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 (2 los estudiantes regulares y 1 los estudiantes libres) o elegir un tema del programa, entre los que precedentemente se indican.

HORARIOS DE CONSULTA

No debe superponerse con el horario de dictado de clases de su espacio curricular.

Se debe establecer una hora semanal como mínimo, la cual es de cumplimiento obligatorio en la sede de la Facultad.

En caso de modificar los horarios durante el año académico, ésta deberá ser comunicada a Secretaría Académica mediante el formulario habilitado a tal efecto.

Titular, Adjuntos y JTP mantienen los horarios de consulta del año 2020.