

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA.**

El presente programa ha sido confeccionado conforme a las Pautas de Elaboración

aprobadas por el Honorable Consejo Directivo por Resolución N° 82, en fecha

19/03/2015

Nombre de la Asignatura: DERECHO PRIVADO V. Derechos Reales

Carrera: ABOGACIA

Plan de Estudios: Todos los planes

Año: 4 año

Régimen de cursada: cuatrimestral

Carácter: obligatoria

Tipo de programa: de examen y estudio.

Carga horaria:

FUNDAMENTACIÓN. PERTINENCIA Y REFERENCIA TEÓRICA

Esta asignatura, continuación del estudio de las obligaciones y los contratos, aborda el origen, la estructura y la extinción de los derechos de propiedad, así como las facultades de los sujetos para aprovechar, de las cosas o de sus partes materiales —muebles o inmuebles—, beneficios en relación directa con ellas.

Se analizan figuras como el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, el tiempo compartido, el cementerio privado, la superficie, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre y los derechos reales de garantía (hipoteca, anticresis y prenda), entre otros.

Se destaca que es en los derechos reales donde mayor incidencia tienen las normas de orden público. Sin embargo, como no todas las normas que regulan los derechos reales son de orden público, sino aquéllas que se vinculan con su adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción, para las restantes, las reglamentarias, se reserva la esfera de la voluntad privada, en donde impactan, como en la materia contractual, las vicisitudes y contingencias temporales, y las fuerzas económicas que actúan en el mercado.

Como en todos los derechos subjetivos de contenido patrimonial, en los derechos reales encuentran mayor aplicación las garantías patrimoniales reconocidas a los particulares por la Constitución Nacional.

En todas estas instituciones, incluidas propiedades especiales como la comunitaria indígena, el orden público ocupa un lugar central por su impacto social y económico. Ello exige comprender la propiedad desde su función social y su articulación con los derechos humanos.

OBJETIVOS GENERALES

El Programa de Enseñanza y Examen de Derecho Privado V que se eleva a consideración del Sr. Decano y por su intermedio al H. Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales procura formar un alumno para que pueda:

- Estimular su capacidad de pensamiento y perfeccionar sus aptitudes al efecto, desde uno de los aspectos del saber jurídico, para que logre captar las diferencias entre el simple leer y estudiar.
- Vincular los conocimientos aprendidos con las nuevas ideas que incorporen, todo ello en un marco sistemático que guiado por los principios generales contribuya a un pensamiento reflexivo.
- Interrelacionar los estudios, no solo con otras disciplinas jurídicas, sino también con el ámbito filosófico.
- Desarrollar habilidades para la lectura, análisis y resolución de casos.
- Entender el contenido de uno de los ejes del derecho patrimonial: los derechos reales.
- Conocer el espíritu de los códigos decimonónicos en materia de derechos reales, su impacto en el Código Civil y en el Código Comercial, en los proyectos de reforma posteriores y su vinculación con el Código Civil y Comercial de la Nación, sancionado en 2014 con vigencia a partir del 1 de agosto de 2015.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El programa de la Cátedra de Derecho Privado V que elevo a consideración del H. Consejo Académico de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales reconoce como objetivos forjar el compromiso social y profesional de los estudiantes a través de la formación científica y ética.

- Conocer los aspectos configurativos del derecho real, tanto estáticos como dinámicos, con las peculiaridades de los regímenes inmobiliario y mobiliario, y por ello contiene las bases de la asignatura.
- Entender las relaciones de poder, clásicamente denominadas relaciones reales (posesión y tenencia) que permiten contrastar las relaciones de derecho con las relaciones de hecho, tendiéndose a exhibir en esta temática, de destacable importancia en el derecho vivo y visualizada clásicamente como polémica, más las afinidades entre las diferentes concepciones, que las circunstanciales discrepancias.
- Estudiar la tutela de las relaciones de poder que recaen sobre cosas muebles o inmuebles y universalidades de hecho.
- Advertir la verdadera dimensión del derecho real de dominio, donde debe armonizarse el necesario respeto de este derecho primordial, con los requerimientos del bien común y la función social de la propiedad.
- Enfatizar en la conflictividad y en la proyección sobre aspectos primarios de la vida urbana en el ámbito de los derechos reales de propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, los cementerios privados y la prehorizontalidad
- Equilibrar la necesidad del estudio de los derechos reales sobre cosa ajena, con la menor importancia comparativa con relación a otros, de allí que solo se incluyan los planos institucionales de esas figuras y se despejen algunos de los interrogantes con mayores derivaciones en la realidad jurídica.
- Abarcar el tratamiento de las disposiciones comunes a la hipoteca, anticresis y prenda, para luego analizar cada uno de estos derechos reales como instrumentos esenciales de la fluidez crediticia. Se incorporan las modificaciones de la ley 27.271. El estudio alcanza no sólo a los derechos reales de garantía, sino a las garantías en general, a las garantías reales tales como el fideicomiso de garantía y el lease-back como modalidad de leasing y al tratamiento del tema en leyes especiales, como la ley 24.441.
- Captar en la defensa de los derechos reales (acciones reales) la idea del Estado de Derecho en una de sus expresiones más cabales.
- Abordar la exteriorización del derecho real a través de los estados de hecho, muchas veces omitida, y de publicidad registral. En este último caso, se evidencia un plano

instrumental, en el cual el derecho se asiste de la técnica para satisfacer los requerimientos del bien común.

- Contrastar las diferencias y similitudes entre propiedad y dominio y comprender la expansión del concepto de propiedad en los retos del mundo contemporáneo a través del estudio de las propiedades con caracteres especiales: propiedad intelectual y propiedad comunitaria indígena.

CONTENIDOS MINIMOS

- TEORIA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES
- RELACIONES DE PODER
- DOMINIO
- CONDOMINIO
- PROPIEDAD HORIZONTAL
- CONJUNTOS INMOBILIARIOS
- TIEMPO COMPARTIDO
- CEMENTERIOS PRIVADOS
- SUPERFICIE
- USUFRUCTO
- USO
- HABITACION
- SERVIDUMBRE
- DEFENSAS DE LAS RELACIONES DE PODER Y DE LOS DERECHOS REALES
- PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES
- PROPIEDAD INTELECTUAL
- PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA.

PROGRAMA DE ENSEÑANZA

UNIDAD I. TEORIA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

PRIMERA PARTE. EL DERECHO REAL COMO DERECHO SUBJETIVO.

1. Potestad jurídica y relación jurídica. Potestad y publicidad. Potestad y derecho real. Derecho patrimonial y derecho real.
2. Ubicación de los derechos reales en las clasificaciones de los derechos subjetivos. Dualismo clásico entre los derechos reales y los personales. Recepción por el Código Civil y Comercial. El sujeto pasivo indeterminado en los derechos reales. Comparación entre los derechos reales y personales. Relaciones.
3. Casos de institutos de dudosa naturaleza jurídica.
4. Pretendidas situaciones intermedias entre los derechos reales y los derechos personales. Derechos reales in faciendo, ius ad rem. Obligaciones propter rem.

SEGUNDA PARTE. ESTRUCTURA DEL DERECHO REAL.

1. Origen histórico del derecho real y su terminología. Concepto de derecho real. Análisis crítico del art. 1882. Comparación con el derogado Código Civil. Definiciones en la doctrina nacional. Legislación comparada.
2. Incidencia del orden público en los derechos reales. Normas estatutarias y reglamentarias. Creación y modificación de los derechos reales (art. 1884). “Numerus Clausus” (art. 1887). Fuentes y tipicidad.
3. Derechos reales admitidos. Concepto de cada uno de ellos. Los derechos reales expresamente prohibidos en el Código Civil de Vélez Sarsfield (derogados arts. 2502 y 2614). Suerte de los

derechos reales anteriores a la sanción del Código Civil de Vélez Sarsfield. Resurgimiento del debate ante la eliminación de los censos por menos de cinco años y ante la exigencia del art. 2075 segundo párrafo.

4. Clasificación legal de los derechos reales (arts. 1888 a 1891).

5. Sujeto de los derechos reales. Objeto de los derechos reales (art. 1883). Conceptos de cosa, bien y patrimonio (arts. 15 y 16). Bienes con relación a las personas y los derechos de incidencia colectiva. Conceptos. Clasificación. (arts. 225 a 241).

TERCERA PARTE. ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y Oponibilidad DE LOS DERECHOS REALES.

1. Adquisición derivada por actos entre vivos. Análisis del art. 1892: Título, modo y publicidad suficientes. Análisis particular de los artículos 399 y 1885 (Principio de convalidación). Proyecciones del artículo 392 y su antecedente (1051 del Código Civil);

2. Adquisición legal de los derechos reales. Análisis del art. 1892. Breve referencia a los supuestos contemplados. Particular análisis del régimen de adquisición legal de muebles por el subadquirente (art. 1895).

3. Adquisición originaria. Prescripción adquisitiva (art. 1897 a 1904). Especial análisis del art. 1905 y sus consecuencias.

4. Transmisibilidad de los derechos reales. Excepciones.

5. Publicidad suficiente.

6. Extinción de los derechos reales. Análisis del art. 1907. Ejercicio de los derechos reales: principio de buena fe (art. 9), abuso del derecho (art. 10). Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre bienes (art. 240).

UNIDAD II. RELACIONES DE PODER

PRIMERA PARTE. ESTRUCTURA DE LAS RELACIONES DE PODER.

1. Distintas relaciones que pueden existir entre una persona y una cosa: relaciones de hecho y relaciones de derecho. Las llamadas relaciones de poder en el Código Civil y Comercial. Otras expresiones: “relaciones posesorias”, “relaciones reales”, “relaciones de hecho”. Los servidores de la posesión.

2. Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos. Análisis crítico. Comparación con los arts. 2351 y 2352 del Código Civil. Las llamadas doctrinas subjetiva y objetiva. Aproximación de sus conclusiones

3. Naturaleza jurídica de la posesión. Como un hecho, como un derecho. En el Código Civil y Comercial.

4. Elementos de las relaciones de poder. Corpus. Animus possidendi, animus domini. Ausencia de animus domini en los tenedores y en los servidores de la posesión.

5. Funciones de las relaciones de poder.

6. Sujetos de las relaciones de poder. Exclusividad. Concurrencia. Coposesión y cotenencia. Análisis de los arts. 1912 y 1913.

7. Objeto de las relaciones de poder. Requisitos. Posibilidad de extender la posesión a otros derechos reales distintos al dominio. La cosa cierta y determinada como objeto de las relaciones de poder. - Relación de poder sobre universalidad de hecho. - Cuasiposesión. Distinción entre el objeto de la posesión y el objeto de los derechos reales.

SEGUNDA PARTE. CLASIFICACIÓN DE LAS RELACIONES DE PODER. UNION DE POSESIONES. INTERVERSION DEL TITULO.

1. Clasificación, cualidades y vicios de las relaciones de poder. Relaciones de poder legítimas e ilegítimas (art. 1916). La buena fe y la mala fe en las relaciones de poder. Presunciones (de la posesión, de la legitimidad, de la buena fe, de la mala fe, de la fecha, de la extensión, de la continuidad, de la inmutabilidad de la causa). Posesión viciosa (art. 1921). Carácter de los vicios. Purga de los vicios (art. 2564 inc. b)

2. Unión de posesiones. Sucesión universal y sucesión particular. Análisis del art. 1901 y su implicancia en la adquisición originaria de los derechos reales.
3. Intervención del título de la relación real. a) de la convención entre el poseedor y el tenedor. b) de la convención entre poseedores. c) de actos materiales efectuados por el sujeto de la relación de poder. d) por la participación de un tercero. e) por sentencia. f) por imperio de la ley.

TERCERA PARTE. LA POSESION DEL ADQUIRENTE MEDIANDO BOLETO DE COMPRAVENTA.

1. Poseedor por boleto de compraventa. Antecedentes: el art. 1184 en la redacción originaria del Código Civil y a partir de la ley 17.711. Normas protectorias: ley 14.005 y derogada ley 19.724. Análisis crítico del segundo apartado del art. 2355 del derogado Código Civil. La situación jurídica del poseedor por boleto de compraventa de acuerdo a los arts. 1170 y 1171 del Código Civil y Comercial. Publicidad posesoria y publicidad registral del boleto de compraventa.

UNIDAD III. ADQUISICION, EJERCICIO, CONSERVACION Y EXTINCIÓN DE LAS RELACIONES DE PODER. EFECTOS.

PRIMERA PARTE. ADQUISICIÓN DE LAS RELACIONES DE PODER.

1. Adquisición de las relaciones de poder: Concepto. Capacidad.
2. Adquisición unilateral: 1. sin la voluntad de otra persona o en contra de la voluntad del poseedor o tenedor: a) sin la voluntad de otra persona: Cosas muebles: apoderamiento (aprehensión o apropiación) o Cosas inmuebles: apoderamiento (ocupación) b) en contra de la voluntad de quien ostenta la relación de poder: Cosas muebles. Apoderamiento por: Hurto, Estafa, Abuso de confianza. Cosas inmuebles: Apoderamiento por: Violencia, Clandestinidad, Abuso de Confianza.
3. Adquisición Bilateral (con la voluntad de quien ostenta la posesión o tenencia.). Cosas muebles e inmuebles: Tradición. La tradición debe consistir en actos materiales. Los actos materiales no se suplen por meras declaraciones. Traditio brevi manu. De tenencia a posesión. De tenencia a tenencia. Constituto posesorio. Cosas muebles o entrega de conocimientos, cartas de porte, facturas o cuando el remitente las entrega a quien debe transportarlas
4. Adquisición por representante. Adquisición por vía judicial. El problema del interdicto de adquirir. Análisis del art. 2239.

SEGUNDA PARTE. CONSERVACION DE LAS RELACIONES DE PODER.

1. Conservación de las relaciones de poder.
2. Extensión a los servidores de la posesión.
3. Conservación por sí. Conservación a través de otra persona.

TERCERA PARTE. PERDIDA DE LAS RELACIONES DE PODER.

1. Supuesto general. Se pierde el poder de hecho sobre la cosa.
2. Supuestos especiales.
 - a) Por el objeto: Se extingue la cosa (1931 a). Imposibilidad de ejercer la relación real (1931 inc. c). Desaparece la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida (1931 inc.d). Cambio que hace a la cosa no susceptible de ser objeto de una relación real (1912).
 - b) Por voluntad del titular de la relación de poder. Unilateral (abandono). Bilateral (Tradición. Traditio brevi manu. Constituto posesorio.
 - c) Por voluntad de un tercero. Otro priva al sujeto de la cosa (1931 inc. b). Sin voluntad de quien ostenta la relación de poder. En contra de la voluntad de quien ostenta la relación de poder. Muebles. (artículo 1921). Hurto. Estafa. Abuso de confianza. Inmuebles. (artículo 1921). Violencia. Clandestinidad. Abuso de confianza

CUARTA PARTE. EFECTOS DE LAS RELACIONES DE PODER

1. Derechos y deberes inherentes a la posesión y la tenencia (arts. 1932 y 1933).

2. Efectos propios de la posesión. Efectos propios de la tenencia. Derechos y deberes del poseedor y tenedor de buena fe y de mala fe (vicioso o no): indemnización, frutos, productos, mejoras, riesgos.

UNIDAD IV. DEFENSA DE LAS RELACIONES REALES.

PRIMERA PARTE. FUNDAMENTOS.

1. Fundamentos de la protección. El Estado de Derecho. Finalidad de las acciones posesorias.
2. Turbación y desapoderamiento. Concepto y alcances.

SEGUNDA PARTE. DEFENSA EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL.

1. Defensa Extrajudicial. Legitimación activa y pasiva.
2. Defensa Judicial. Dualismo entre acciones posesorias e interdictos.
3. Régimen legal de las distintas defensas de las relaciones de poder contra el desapoderamiento y contra la turbación. Prueba. Legitimación activa y pasiva.
4. Los interdictos como remedios procesales. Clases.
5. Proceso. Conversión.
6. Petitorio y Posesorio. Derechos de la posesión. Derecho a poseer. Derecho de poseer. 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 el mismo y por distintos hechos. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores.

UNIDAD V. DOMINIO

PRIMERA PARTE. ESTRUCTURA.

1. Propiedad y dominio. Significado técnico de ambos vocablos. Utilización de ambos vocablos en el Código Civil y en el Código Civil y Comercial. Distintas concepciones sobre la propiedad. En especial doctrinas liberal, marxista y magisterio de la iglesia. Análisis de los arts. 17 de la Constitución Nacional y 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos. Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.
2. Definición legal del dominio. Análisis crítico. Comparación con el art. 2506 del Código Civil y su fuente.
3. Caracteres. Análisis de la absolutez, exclusividad y perpetuidad. Distintos sentidos.
4. Clasificación del dominio: Perfecto e imperfecto (remisión Unidad VIII).
5. Contenido del dominio. Facultades. Límites y limitaciones.
6. Extensión del dominio. Espacio aéreo. Subsuelo. Accesorios en general. Frutos y productos.
SEGUNDA PARTE. LOS DOMINIOS DEL ESTADO.

1. Los diversos dominios del estado.
2. Derecho de aguas. Metodología legal. Mar territorial (jurisdicción nacional y provincial). Plataforma continental. Aguas pluviales. Régimen jurídico de los ríos, lagos vertientes e islas. Aguas subterráneas. Derecho humano al agua.

TERCERA PARTE. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

1. El ejercicio de los derechos subjetivos. Función social de la propiedad en el ordenamiento jurídico argentino, en especial, en los institutos de la prescripción, límites al dominio, abuso del derecho, disposiciones reguladoras de los recursos minerales, de los recursos naturales y de las aguas.
2. Estudio del art. 12 de la ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires. Acceso a la vivienda digna en los tratados internacionales, en la Constitución Nacional y en las Constituciones Provinciales.

CUARTA PARTE. FUNCIÓN DE GARANTÍA DE LOS BIENES. VIVIENDA.

1. Los bienes del deudor como garantía común de sus acreedores (arts. 242 y 742).
2. Bienes excluidos de la garantía: análisis de los supuestos del art. 744.

3. Derecho humano a la vivienda. Protección de la vivienda: su antecedente en la ley 14.394. Afectación y desafectación. Legitimados. Beneficiarios. Objeto. Constitución. Registración. Habitación efectiva. Efecto: oponibilidad. Subrogación real.

UNIDAD VI. DOMINIO. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN.

PRIMERA PARTE. MODOS DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO.

1. Modos de adquisición del dominio. Concepto. Clasificación. Análisis del art. 2524 del Código Civil y su nota.
2. Adquisición derivada, legal y originaria. Conceptos. Remisión a la Unidad 1.
3. Tradición traslativa de dominio. Distinción con la tradición traslativa de la posesión (arts. 1892 tercer párrafo y 1924). Posibilidad de efectuar la tradición antes de la existencia del título suficiente.
4. Modos especiales de adquisición del dominio.
 - a) Apropiación. Concepto. Casos. Caza. Pesca. Enjambres. Supuestos excluidos: cosas perdidas, animales domésticos y domesticados.
 - b) Adquisición de un tesoro. Concepto de tesoro: análisis del art. 1951. Búsqueda de un tesoro. Descubridor, concepto. Derechos del descubridor.
 - c) Régimen de las cosas perdidas: hallazgo, recompensa y subasta (arts. 1955 y 1966).
 - d) Transformación y accesión de cosas muebles (arts. 1957). Análisis comparativo de los arts. 1958 y 1894 en su parte pertinente. Comparación con los arts. 2567 a 2570 del Código Civil y su nota y 2594 del Código Civil y su nota.
 - e) Accesión de cosas inmuebles. Aluvión. Avulsión. Construcción, siembra y plantación. Excepción ante la constitución del derecho real de superficie: conclusión de las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Rosario 2003. Supuesto de invasión de inmueble colindante. Referencia a la nota al art. 2571 del derogado Código Civil.
5. Percepción de frutos (remisión parcial a la unidad III).
6. Sucesión. Nociones.
7. Prescripción adquisitiva (usucapión). Concepto. Discusión sobre la identidad de fondo o distinción con la prescripción liberatoria. Fundamentos de la tesis. Sujetos y objetos de la usucapión. Derechos adquiribles por prescripción. Requisitos de la prescripción larga y corta. Comparación del justo título para usucapir con el título suficiente y el título putativo. Causales de suspensión y de interrupción de la prescripción. Formas de hacer valer la usucapión. Comparación de los efectos de la usucapión con los de la prescripción liberatoria, la extinción por el no uso, la caducidad y la perención de la instancia. Renuncia. Conclusiones de las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Universidad Nacional del Litoral, 2019. Nociones sobre la Ley 24.374.

SEGUNDA PARTE. EXTINCIÓN DEL DOMINIO.

1. Extinción del dominio. Absoluta. Relativa.
2. Comparación del art. 1907 con los derogados arts. 2604 a 2610 del Código Civil.

UNIDAD VII. LÍMITES AL DOMINIO.

PRIMERA PARTE. LÍMITES EN INTERÉS PÚBLICO Y SOLO PÚBLICO.

1. Límites establecidos en interés público y sólo en interés público. Límites en interés público establecidos por el derecho administrativo. Límites establecidos por relaciones de vecindad. Modificación del instituto a partir de la redacción del art. 1970 en relación al art. 2611 del Código Civil.
2. Conclusiones de las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 2013. Caracteres de los límites.

3. Diferencia con la servidumbre. Alcance. Fuente legal. Reciprocidad. Contenido. No es indemnizable. No requiere registraci3n.

SEGUNDA PARTE. LÍMITES EN INTERÉS PÚBLICO Y EN INTERÉS PRIVADO.

1. Límites en interés público establecidos por el Código Civil y Comercial. Numerus clausus. Cláusulas de inenajenabilidad sobre cosas muebles e inmuebles. Extensi3n de la regla a otros derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia. Cláusulas de inenajenabilidad establecidas en los actos a título oneroso y en los actos a título gratuito. Cláusulas de indivisi3n en el condominio o en la comunidad hereditaria. El problema de los llamados embargos e inhibiciones voluntarios. La indisponibilidad voluntaria como derecho real de garantía en el Proyecto de 1998.

2. Camino de sirga. Origen histórico. Fundamento. Denominaci3n. Naturaleza jurídica. Dimensi3n. Cursos de agua a los que se aplica.

3. Límites establecidos por relaciones de vecindad. Nociones generales y marco legal. a) Inmisiones. Norma aplicable y sus antecedentes. Normal tolerancia. Condiciones del lugar. Indiferencia de la autorizaci3n administrativa. Uso regular de la propiedad. Prioridad en el uso. Interés general y las exigencias de la producci3n. Circunstancias del caso. Legitimaci3n activa y pasiva. b) Obstáculo al curso de las aguas. c) Recepci3n de agua, arena y piedras. d) Instalaciones provisorias y paso a personas que trabajan en una obra.

4. Luces y vistas. Conceptos. Fundamentos. Excepci3n a las distancias mínimas de las luces y las vistas. Legitimaci3n para reclamar el cumplimiento del límite. Privaci3n de luces o vistas. Árboles, arbustos u otras plantas.

UNIDAD VIII. DOMINIO IMPERFECTO

PRIMERA PARTE. EL DOMINIO IMPERFECTO.

1. Dominio perfecto e imperfecto. Distintos supuestos de dominio imperfecto.

2. Vinculaci3n con los caracteres del dominio perfecto.

SEGUNDA PARTE. DOMINIO REVOCABLE.

1. Dominio revocable. Definici3n legal.

2. La condici3n resolutoria, el plazo resolutorio y la llamada “cláusula legal” como condici3n resolutoria implícita. Formas de operarse la resoluci3n. Efectos en materia de cosas muebles e inmuebles, entre las partes y con relaci3n a terceros.

3. Efecto de la revocaci3n. Readquisici3n del dominio perfecto. Efectos de la retroactividad.

TERCERA PARTE. DOMINIO DESMEMBRADO.

1. Dominio desmembrado. Concepto. Controversia sobre qué derechos reales desmembraban al dominio a partir de la redacci3n del derogado artículo 2507 del CC. Superaci3n de la controversia.

2. El dominio desmembrado y la absolutez del dominio.

3. Grados del desmembramiento.

CUARTA PARTE. DOMINIO FIDUCIARIO.

1. Dominio fiduciario. Su vinculaci3n con el contrato de fideicomiso en el Código Civil y Comercial. Partes y Protagonistas del contrato (su incorporaci3n a través de la estipulaci3n a favor de terceros art. 1027 y 2018 del CCCN). El contrato de fideicomiso como título suficiente (Tradici3n, efectos frente a terceros). Distintas perspectivas acerca de la onerosidad del contrato de fideicomiso. Prescripci3n breve. Actos de última voluntad. Testamento.

2. Sujetos: a) El rol del fiduciante. Derechos y obligaciones que pueden pactarse en el contrato. b) El rol del fiduciario. Facultades materiales sobre la cosa. Régimen de frutos. Actos de disposici3n. Alcance de las limitaciones de la facultad de disposici3n del fiduciario. Cláusula de no enajenar o gravar. Transmisi3n del dominio. Reglas generales. Limitaciones. Los fines del fideicomiso. Necesidad del consentimiento del fiduciante, beneficiario o del fideicomisario. Actos de administraci3n. Acciones que puede ejercer: personales, reales, posesorias. Derecho a retribuci3n. Obligaciones. Ejercer su cometido en beneficio de otra persona. Rendir cuentas.

Obligación de transferir los bienes cuando finalice el fideicomiso. Incumplimiento del fiduciario. Responsabilidad. Remoción. El estándar del “buen hombre de negocios”. c) El rol del beneficiario. Naturaleza jurídica de su derecho. Necesidad de aceptación. d) El rol del fideicomisario. Naturaleza jurídica de su derecho.

3. Objeto: patrimonio separado. Límite de la responsabilidad. Responsabilidad por el daño causado por el riesgo o vicio de las cosas fideicomitidas. Falta de contratación de un seguro. Plazo. Extinción del pactum fiduciae. Diferencias con el dominio revocable.

4. El fideicomiso inmobiliario. Las razones del desarrollo de la especie. Atractivos del modelo de negocio. Fideicomiso de construcción al costo. La estructura del negocio. El desarrollador y los inversores. Comparación entre “precio al costo” y “precio fojo”. Aspectos críticos y riesgos.

5. El Fideicomiso en función de garantía. Las garantías reales y la autonomía de la voluntad. Alternativa ante la crisis de las garantías tradicionales. Ventajas para el acreedor y para el deudor. Estructura del fideicomiso en garantía. Realización de la garantía.

UNIDAD IX. CONDOMINIO. ESTRUCTURA. CLASES. EXTINCION

PRIMERA PARTE. ESTRUCTURA.

1. Condominio. Definición Legal. Análisis crítico. Caracteres.

2. Constitución. Clases. Supuesto de comunión de derechos reales o de otros bienes.

SEGUNDA PARTE CLASES DE CONDOMINIO. CON Y SIN INDIVISIÓN FORZOSA.

1. Condominio sin indivisión forzosa. Facultades de los condóminos respecto de su cuota. Derechos de los acreedores. Facultades de los condóminos sobre la cosa común. Obligaciones de los condóminos entre si y con relación a terceros. Cargas reales: solidaridad e indivisibilidad. Administración de la cosa común. Quórum. Mayoría. Administrador. Gestor de negocios. División de los frutos. Derecho de los condóminos ante el arrendamiento de la cosa común: naturaleza jurídica del contrato que pudieren celebrar.

2. Supuestos de indivisión forzosa previstos por el Código Civil y Comercial. Condominio con indivisión forzosa temporaria: Renuncia a la acción de partición. Convenio de suspensión de la partición. Partición nociva. Partición anticipada. Publicidad de la indivisión o su cese

3. Condominio con indivisión forzosa perdurable: Distinción con el condominio de indivisión forzosa temporaria. El condominio sobre accesorios indispensables y su vinculación con los derechos reales de origen legal previstos en el art. 1894. Uso de la cosa común.

4. Condominio sobre muros, cercos y fosos. Concepto de Muro, cerco o foso. Cerramiento forzoso urbano y cerramiento forzoso rural. Muro de cerramiento forzoso. Adquisición de la medianería, Presunciones. Prueba. Cobro de la medianería. Valor de la medianería. Abandono o abdicación de la medianería. Condominio de árboles y arbustos.

5. Supuestos de indivisión forzosa de origen hereditario.

6. Supuesto de indivisión forzosa en el condominio fiduciario.

7. Condominio por confusión de límites. Concepto. Acción de deslinde. Diferencias con la acción reivindicatoria. Régimen sustancial y procesal. Facultades del Juez.

TERCERA PARTE. EXTINCIÓN.

1. Extinción del condominio.

2. Partición. Efectos.

UNIDAD X. PROPIEDAD HORIZONTAL.

PRIMERA PARTE. ESTRUCTURA.

1. Propiedad Horizontal. Antecedentes. Objeto del derecho: unidades funcionales y complementarias. Requisitos para la afectación al régimen de propiedad horizontal. Partes privativas y comunes. Caracterización legal de las partes comunes. Relación entre las partes propias y comunes. Inseparabilidad. Conversión de partes exclusivas en comunes y viceversa.

Adquisición del derecho de propiedad horizontal. Títulos suficientes y modos suficientes. Integración del Reglamento en el título de la unidad funcional.

2. Reglamento de Propiedad Horizontal. Naturaleza jurídica. Redacción. Formalidades. Efectos de la inscripción (nacimiento del estado de propiedad horizontal). Cláusulas obligatorias y facultativas. Límites a la autonomía de la voluntad. Reforma voluntaria. Nulidad y reforma judicial. Reglamento interno.

3. Consorcio. Superación de la polémica sobre su personalidad. Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio. Subconsorcio.

4. Asambleas. Tipos. Funciones. Naturaleza jurídica de sus decisiones. Presupuestos de la decisión: convocatoria, orden del día, lugar, día y hora, notificación, capacidad, representación y unificación de la personería, quórum. Formación de la decisión: cómputo de votos, reglas para deliberar, titularidad del voto, forma de votar, mayorías requeridas (carácter de las normas que establecen determinadas mayorías). Exteriorización de la decisión: actas y copias, notificación de los ausentes. Asambleas judiciales.

5. Consejo de Propietarios. Designación. Funciones, Posible superposición de funciones con el Administrador.

6. Administrador. Quienes pueden ser designados. Naturaleza jurídica de sus funciones. Designación originaria: mayorías, formalidades. Designaciones posteriores: mayorías, formalidades. Duración. Remoción. Funciones. El seguro. Posibilidad de constituir seguros individuales. Alcances de sus decisiones. Remuneración. Representación ante autoridades administrativas, ante terceros en general y judicial.

SEGUNDA PARTE. DERECHOS Y OBLIGACIONES.

1. Derechos de los consorcistas: Respecto de las partes privativas. Disposición jurídica. Actos materiales: mejoras, aunamiento de unidades. Respecto de las partes comunes. Distintos derechos. Uso exclusivo de las partes comunes. Disposición jurídica. Actos materiales. Sobreedificación, requisitos. Excavación, requisitos. Mejoras prohibidas. Mayorías necesarias para decidir mejoras. Recursos judiciales.

2. Prohibiciones respecto de las partes privativas y comunes. Prohibiciones en la ley y en el reglamento. Legitimados para accionar. Procedimiento. Efectos.

3. Obligaciones de los consorcistas. Respecto de las partes privativas. Gastos de conservación y reparación de la unidad. Impuestos, tasas y contribuciones. Respecto de las partes comunes. Expensas comunes. Quien responde por ellas. Medidas de la obligación. Exenciones. Desigualdad en la contribución. Intereses. Otras sanciones por el incumplimiento de pagar las expensas. Procedimiento para su cobro. Efectos del abandono y de la enajenación de la unidad. Privilegio del crédito por expensas. Derecho de retención.

4. Hipoteca. Del terreno. Del conjunto de unidades. De la unidad.

TERCERA PARTE. EXTINCIÓN.

1. Extinción del sistema. Casos. Destrucción. Vetustez.

2. Mayorías. Cómputo. Situación de las minorías.

CUARTA PARTE. PREHORIZONTALIDAD.

1. Desprotección del adquirente de futuras unidades funcionales.

2. Sistemas de protección al adquirente de unidades a comercializarse por el sistema de propiedad horizontal. Referencia al derogado régimen de la ley 19.724 y 20.276.

3. Sustitución del régimen por los arts. 2072 a 2072 del Código Civil y Comercial y la modificación por Decreto 1017/24.

UNIDAD XI. CONJUNTOS INMOBILIARIOS, TIEMPO COMPARTIDO Y CEMENTERIOS PRIVADOS

PRIMERA PARTE. LA DENOMINACION GENERICA.

1. Los “conjuntos inmobiliarios” como nuevas manifestaciones de la propiedad incorporadas al Código Civil y Comercial (Libro IV, Título VI).
2. Clases: conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados. Análisis crítico de su regulación como derechos reales autónomos desde la óptica del principio “numerus clausus” (art. 1887, inc. d, e y f). Tratamiento de la cuestión en los Proyectos de Reforma de 1987, 1993 y 1998.

SEGUNDA PARTE. CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

1. Derecho real de conjuntos inmobiliarios. Ambivalencia terminológica que encierra la expresión “conjuntos inmobiliarios”. Definición legal (art. 2073). Supuestos contemplados y carácter de la enumeración legal (art. 2073). Características (art. 2074).
2. Marco legal aplicable según se trate de los aspectos urbanísticos o de su regulación sustancial (art. 2075).
3. Suerte de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial que se hubiesen constituido como derechos personales o donde coexisten derechos reales y personales (art. 2075).
4. Régimen de las cosas y partes comunes y privativas (arts. 2076 y 2077). Facultades y obligaciones del propietario (art. 2078). Localización y límites perimetrales (art. 2079). Limitaciones y restricciones reglamentarias. Análisis particular del supuesto de cesión temporaria de la unidad a favor de terceros (arts. 2080 y 2082). Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios (art. 2083). Régimen de gastos y contribuciones (art. 2081). Constitución de servidumbres y otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos (art. 2084).
5. Limitaciones a la transferencia de unidades: quid del derecho de preferencia a favor del consorcio de propietarios o del resto de los propietarios de las unidades privativas (art. 2085). Poder disciplinario en los conjuntos inmobiliarios (art. 2086). Conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNLP, 2017.

TERCERA PARTE. TIEMPO COMPARTIDO.

1. Derecho real de tiempo compartido. Definición legal (art. 2087). Quid de la aplicación de las normas sobre derechos reales al adquirente del tiempo compartido (art. 2101). Bienes que lo integran (art. 2088).
2. Constitución del sistema (art. 2089). Legitimados (art. 2090). Requisitos (art. 2091). Inscripción (art. 2092). Efectos (art. 2093). El emprendedor, el usuario del sistema y el administrador. Nociones sobre el rol de cada uno de ellos y deberes (arts. 2094, 2095, 2096 y 2097). Acción de cobro por gastos del sistema (art. 2098).
3. Aplicación de las reglas de la relación de consumo (art. 2100). Supuestos de extinción (art. 2099).

CUARTA PARTE. CEMENTERIOS PRIVADOS.

1. Derecho real de cementerios privados. Culto a los muertos. Concepto de cementerio. Clases. Régimen jurídico aplicable a los cementerios públicos o privados. Sepulcros en los cementerios públicos. Naturaleza jurídica. Prescripción adquisitiva. Ejecución por los acreedores. Partición del condominio.
2. Cementerios privados. Definición legal (art. 2103). Afectación del inmueble a la finalidad de cementerio privado. Legitimación y efectos de la toma de razón del instrumento (art. 2104). Reglamento de administración y uso del cementerio privado. Requisitos (art. 2105). Registros que debe llevar el administrador del cementerio (art. 2106). Derecho real de sepultura (art. 2112). Facultades y deberes del titular de la sepultura (arts. 2107 y 2108). Inembargabilidad. Excepciones (art. 2110). Aplicación de las reglas de la relación de consumo (art. 2111). Poder de policía mortuario (art. 2113).

UNIDAD XII. DERECHO REAL DE SUPERFICIE

PRIMERA PARTE. ANTECEDENTES.

1. Prohibición del derecho real de superficie en la redacción originaria del Código Civil. Antecedentes del derecho real de superficie y de enfiteusis en el derecho romano y en el derecho patrio.

2. Incorporación del derecho real de superficie forestal por la Ley 25.509. Breve análisis de su contenido. Supresión del principio de accesión.

SEGUNDA PARTE. SUPERFICIE.

1. Derecho real de superficie. Definición legal. Contenido. Caracteres. Conclusiones de las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Universidad Austral, 2024.

2. Naturaleza, estructura y modalidades que presenta el derecho real de superficie.

3. Objeto. Extensión en cuanto al destino. Plazos. Análisis de los arts. 1945 y 1962

4. Legitimación, adquisición y transmisión del derecho real.

5. Facultades y obligaciones del superficiario.

6. Facultades y obligaciones del propietario.

7. Extinción. Distintos supuestos. Destrucción de la propiedad superficiaria. Supuesto de extinción anticipada. Efectos entre las partes y con relación a terceros. Indemnización.

8. Normas supletorias aplicables.

UNIDAD XIII. USUFRUCTO

PRIMERA PARTE. ESTRUCTURA.

1. Derecho real de usufructo. Definición legal. Análisis crítico.

2. Caracteres del derecho real de usufructo. Comparación con la locación. El cuasiusufructo. Usufructo de parcialidades. Conclusiones de las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Bahía Blanca, 2015.

3. Objeto. Comparación con el derogado art. 2838 del Código Civil.

Legitimación. Capacidad.

SEGUNDA PARTE. CONSTITUCIÓN. DERECHOS Y OBLIGACIONES.

1. Modos de constitución. Sujetos. Formalidades. Duración. Prohibición de la constitución sucesiva. Constitución conjunta y simultánea. Derecho de acrecer. 5. Prohibición de usufructo judicial. Eliminación del usufructo legal (análisis del derogado art. 2816 del Código Civil)

2. Inventario y garantía suficiente de constitución. Dispensabilidad. Presunción.

3. Derechos y obligaciones del usufructuario. Facultades de administración y disposición. Ejecución por los acreedores

4. Derechos y deberes del nudo propietario

TERCERA PARTE. EXTINCIÓN.

1. Extinción del usufructo.

2. Modos especiales. Efectos.

UNIDAD XIV. USO Y HABITACION

PRIMERA PARTE. USO.

1.- Derecho real de uso. Antecedentes históricos. Concepto. Distinción entre usufructo y uso. Aplicación de las reglas del usufructo. Excepciones. a) Titular. b) Objeto. c) Disposición jurídica. d) Ejecución por los acreedores

2.- Caracterización del derecho real de uso. Titular: persona humana. Objeto. Duración. Intransmisibilidad hereditaria. Transmisibilidad por actos entre vivos.

3.- Facultades de usuario: a) Uso y goce. b) Derechos personales. Derechos de los acreedores del usuario.

SEGUNDA PARTE. HABITACIÓN.

1.- Derecho real de habitación. Concepto. Caracterización. Objeto. Derecho real temporario y vitalicio. Titular: persona humana. Intransmisibilidad entre vivos y por causa de muerte.

Ejecución por los acreedores. Admisión de cotitularidad. Aplicación de las reglas del uso. Excepciones a) Objeto. b) Goce c) Disposición jurídica. d) Transmisión por actos entre vivos. e) Ejecución por los acreedores. Impuestos, tasas, servicios y reparaciones.

2.- El derecho real de habitación en el ámbito familiar. a) Derecho real de habitación del cónyuge superviviente. Antecedentes en el Código Civil derogado. Regulación en el Código Civil y Comercial. Fin tuitivo. Fuente legal. Publicidad. Requisitos del inmueble. Caracteres: vitalicio y gratuito, Inoponibilidad a los acreedores del causante. Extinción. B) Derecho real de habitación del conviviente superviviente. Fin tuitivo. Fuente legal. Publicidad. Requisitos del inmueble. Caracteres: temporario y gratuito. Inoponibilidad a los acreedores del causante. Extinción.

UNIDAD XV. SERVIDUMBRE

PRIMERA PARTE. ESTRUCTURA.

1. Derecho real de servidumbre. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres.
2. Obligaciones de hacer y servidumbres (derogados arts. 3010, 3022, 3023 y 3042 del Código Civil).
3. Clasificaciones. Reales y personales. Activas y pasivas. Positivas y negativas. Voluntarias y forzosas. Otras clasificaciones: Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes.
4. Constitución de las servidumbres: adquisición derivada por actos entre vivos, adquisición derivada mortis causa, constitución judicial (art. 2166), posibilidad de adquisición por prescripción adquisitiva (Conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNLP, 2017) Forma del acto. Breve referencia a los derogados institutos de la constitución por destino del padre de familia y de) la servidumbre que revive. Duración.

SEGUNDA PARTE. CONTENIDO Y EXTINCIÓN

1. Contenido. Dudas sobre la naturaleza, la extinción o el modo de ejercicio. Cambio del lugar de la servidumbre. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. División de la heredad sirviente.
2. Derechos y obligaciones del titular dominante
3. Derechos y obligaciones del propietario del fundo sirviente
4. Extinción.

UNIDAD XVI. DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA

PRIMERA PARTE. LAS GARANTIAS.

1. Garantías del crédito. Garantías genéricas y garantías especiales. a) Garantías genéricas. La función de garantía de los bienes. b) Garantías especiales. Garantías personales y reales.
2. Derechos reales de garantía y garantías reales. El concepto de garantía real. Modalidades frecuentes.
3. Derechos reales de garantía. Definición aportada en el Proyecto de 1998 (art. 2088)
4. Algunas garantías reales. a) Fideicomiso en función de garantía. b) Lease back: art. 1231 inc. e.
5. Derechos reales excluidos. Censos por menos de cinco años.
6. Derecho real de garantía no contemplado. La indisponibilidad voluntaria. Arts. 1364 y 2612 del derogado Código Civil y art. 2133 del Proyecto de 1998.
7. Otros derechos reales de garantía. Leyes especiales. a) Hipoteca y prenda naval. b) Hipoteca aeronáutica: arts. 52 a 57 del Código Aeronáutico (Decreto-ley 17.285/67). c) hipoteca cambiaria, d) Prenda automotor: art. 19 Decreto-ley 6582/1958, e) warrants: leyes 928 de 1878 y 9643 de 1914, f) debentures.

SEGUNDA PARTE. DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA

1. Disposiciones comunes a los derechos reales de garantía en el Código Civil y Comercial de la Nación: a) convencionalidad, b) accesoriedad, c) indivisibilidad, d) especialidad y extensión en cuanto al objeto; e) especialidad y extensión en cuanto al crédito. Los derechos reales de garantía de máximo y su antecedente en las hipotecas abiertas. Análisis del art. 2189 (Ley 27.271).

2. Facultades del constituyente y del acreedor.

3. Responsabilidad del propietario no deudor.

4. Subrogación real.

5. Extinción de los derechos reales de garantía. Su distinción con la cancelación del gravamen.

Modificaciones de la ley 27.271 al plazo de inscripción.

TERCERA PARTE. PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCIÓN.

1. Privilegios y derecho de retención. Privilegios. Definición legal de los privilegios. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Fundamentos. Caracteres: legalidad, accesoriedad, excepcionalidad e indivisibilidad. Asiento. Los privilegios en el Código Civil y Comercial de la Nación. Ámbito de aplicación. Extensión de los privilegios. Acreedores con privilegio especial. Concepto. Casos. Rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio especial. Subrogación real. Los privilegios de la Ley de Concursos y Quiebras. Ámbito de aplicación. Clasificación. Reglas sobre el orden. Derecho de retención.

UNIDAD XVII. HIPOTECA. ANTICRESIS Y PRENDA

PRIMERA PARTE. HIPOTECA

1. Definición legal. a) Derecho real de garantía, b) Objeto: inmuebles o derechos, c) El objeto continúa en poder del propietario, d) Persecución y preferencia para cobrar sobre el producido del inmueble.

2. Constitución de la hipoteca. 1. Legitimación: a) dominio, b) condominio, c) propiedad horizontal, d) conjuntos inmobiliarios, e) superficie. 2. El convenio hipotecario: forma y contenido.

3. Caracteres de la hipoteca. a) La accesoriedad, b) la convencionalidad, c) La especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito, d) La indivisibilidad.

4. La oponibilidad de la hipoteca en el Código Civil de Vélez y en el Código Civil según texto de la ley 17.711 de 1968. La ley 17.801. Oponibilidad de la hipoteca en el Código Civil y Comercial. Duración de la inscripción: análisis de la modificación por la ley 27.271.

5. Rango hipotecario y negocios sobre el rango. Rango de avance o progresivo. Importancia del rango. Validez de los negocios sobre el rango. Distintas variantes de negocios sobre el rango. a) Reserva de rango, b) Permuta de rango, c) Posposición de rango, d) Coparticipación en el rango.

6. Créditos en moneda extranjera. Créditos hipotecarios UVAS y UVIS. Hipotecas divisibles

7. Ejecución extrajudicial y extrajudicial. Convenciones para la ejecución. Letras hipotecarias y ejecución hipotecaria contempladas en la ley 24.441. Su distinción con los pagarés hipotecarios. Análisis del derogado art. 3302 del Código Civil. Hipoteca cambiaria.

SEGUNDA PARTE. ANTICRESIS.

1. Antecedentes. Definición. a) derecho real de garantía, b) objeto: inmuebles y muebles registrables, c) Duración, d) Posesión por el acreedor o un tercero designado. Conclusiones de las XXVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Mendoza 2022).

2. Constitución. 1. Legitimación: a) dominio, b) condominio, c) propiedad horizontal, d) superficie, e) usufructo. 2. El convenio de anticresis: forma y contenido. Tradición.

3. Caracteres de la anticresis. a) La accesoriedad, b) la convencionalidad, c) La especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito, d) La indivisibilidad.

4. Oponibilidad. Duración de la inscripción registral.

5. Derechos del acreedor anticresista. a) uso y goce, d) arrendamiento, c) posibilidad o no de derecho de retención, d) privilegio.
6. Deberes del acreedor anticresista. a) imputación de los frutos al pago de la deuda, b) conservación de la cosa y de su destino, c) administración. Responsabilidad, d) pago de tributos. e) rendición de cuentas, f) restitución la cosa.
7. Extinciones especiales. Cumplimiento del plazo. Cambio de destino.

TERCERA PARTE. PRENDA.

1. Antecedentes. Definición. a) derecho real de garantía, b) objeto: muebles, muebles registrables, créditos, c) posesión por el acreedor o un tercero designado.
2. Constitución. 1. Legitimación. 2. El convenio de prenda: forma y contenido. Tradición. Supresión de la prenda tácita. Prendas sucesivas.
3. Caracteres de la prenda. a) La accesoriedad, b) la convencionalidad, c) La especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito, d) La indivisibilidad.
4. Prenda de cosas: Prenda de cosa ajena. Frutos. Uso y abuso. Gastos. Venta del bien empeñado. Prenda anticrética. Derecho de disposición del propietario. Venta anticipada por peligro de destrucción o pérdida de valor. Sustitución de la prenda. Venta por otros acreedores. Subrogación real.
5. Ejecución prendaria, modalidades. Ejecución por remate público (judicial y extrajudicial). Ejecución por adjudicación de la propiedad de la cosa al acreedor prendario. Otros procedimientos especiales (venta privada). Opción para el acreedor prendario. Adquisición o adjudicación por el acreedor prendario. Rendición de cuentas. Entrega de la cosa preñada (art. 954 del Código Civil y Comercial).
6. Prenda de créditos: Constitución. Créditos instrumentados. Conservación y cobranza. Opción o declaración del constituyente. Participación en contrato con prestaciones recíprocas. Extinción. Pago de créditos embargados o preñados (art. 877 del Código Civil y Comercial). Cesión de crédito prendario (art. 1625 del Código Civil y Comercial). Efectos de la extinción de la prenda de créditos
7. Prenda con registro: Artículo 2220 del Código Civil y Comercial y Decreto-Ley N° 15.348/46, ratificado por la Ley N° 12.962 (texto ordenado Decreto 897/95).

UNIDAD XVIII. DEFENSAS DEL DERECHO REAL

PRIMERA PARTE. DEFENSA DEL DERECHO REAL.

1. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.
2. Acciones reales. Conceptos. Clases. Finalidad. Derechos reales protegidos. Demanda y sentencia. Daño.

SEGUNDA PARTE. ACCIÓN REIVINDICATORIA.

1. Acción reivindicatoria. Finalidad. Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. Objetos no reivindicables. Objetos no reivindicables en materia de automotores.
2. Legitimación activa.
3. Legitimación pasiva.
4. Prueba en la reivindicación de inmuebles, de muebles registrables y de muebles no registrables. Derecho a reembolso. Alcance de la acción reivindicatoria.
5. Efectos de la sentencia.
6. Límites de la reivindicación art 390 y 392 del Código Civil y Comercial.

TERCERA PARTE. ACCION NEGATORIA

1. Acción negatoria. Finalidad. Objeto.
2. Legitimación activa.
3. Legitimación pasiva.
4. Prueba.

CUARTA PARTE. ACCION CONFESORIA.

1. Acción confesoria. Finalidad. Objeto.

2. Legitimación activa.
3. Legitimación pasiva.
4. Prueba.

QUINTA PARTE. ACCIÓN DE DESLINDE.

1. Acción de deslinde. Finalidad. Objeto.
2. Legitimación activa.
3. Legitimación pasiva.
4. Prueba y sentencia

UNIDAD XIX. PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

PRIMERA PARTE. PUBLICIDAD REGISTRAL Y EXTRAREGISTRAL

1. Publicidad de los derechos reales. Sistemas de publicidad: registrales y extrarregistrales. Publicidad de los estados de hecho (en especial publicidad posesoria). Clasificación de los sistemas de publicidad registral. La publicidad en el derogado Código Civil. Leyes registrales locales. Problema constitucional. Análisis del derogado art. 2505 del derogado Código Civil tras la modificación por la ley 17.711.

SEGUNDA PARTE. PUBLICIDAD SUFICIENTE. EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL Y EN LEY 17.801.

1. Efectos de la registración. Inscripción no constitutiva: sentido de la expresión. Concepto de terceros (poenitus extranei, interesado y registral). Necesidad de que el tercero sea de buena fe. Configuración de la buena fe: criterios objetivo y subjetivo. Criterio del derecho argentino: posición de Vélez Sarsfield y de la legislación registral. Importancia de la tradición. Funciones. Intentos de armonización de la tradición con la inscripción registral.
2. Los llamados principios registrales adoptados por el sistema registral inmobiliario vigente: inscripción, presunción de integridad, rogación, especialidad, legalidad, tracto, prioridad. Rechazo del principio de convalidación y no recepción del principio de la fe pública registral (controversia). Situaciones jurídicas registrables. Registros personales. Presunción de integridad o competitividad.
3. Posibilidad jurídica de los negocios sobre el rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación del rango hipotecario para hipotecas de constitución ulterior.
4. Publicidad registral. Expedición de certificados con reserva de prioridad, informes y copias autenticadas. Exhibición directa de los asientos. Tratamiento particular del certificado con reserva de prioridad. Legitimados.
5. El asiento registral como prueba supletoria del acto. Rectificación de asientos. Cancelación y caducidad de las registraciones. Responsabilidad por inexactitudes registrales.

TERCERA PARTE. PUBLICIDAD REGISTRAL EN OTROS REGISTROS.

1. Nociones de los registros de automotores, de aeronaves, de buques, de semovientes, de minas, de derechos intelectuales, de marcas de fábrica, comercio y agricultura, de patentes de invención y de créditos prendarios.

UNIDAD XX. PROPIEDADES CON CARACTERES ESPECIALES

PRIMERA PARTE. PROPIEDAD INTELECTUAL (ley 11.723).

1. Derechos intelectuales. Introducción histórica. Protección constitucional. Los antecedentes en la Argentina. Naturaleza jurídica. Marco normativo. Objeto. Titulares (originarios o derivados). Transmisibilidad hereditaria. Presunción de la calidad de autor. Seudónimo, anonimia y coautoría.
2. Contenido (derechos patrimoniales y derechos morales o de contenido extrapatrimonial). Normas tuitivas del autor. Utilización libre y gratuita (derecho de cita en la obra literaria o musical, límite en discursos políticos, literarios o conferencias). Duración. Protección de obras

nacionales y extranjeras. Registro de obras. Responsabilidad por la lesión de los derechos de autor. Dominios de internet.

SEGUNDA PARTE. PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA.

1. El aborígen y la relación con la tierra.
2. La Constitución Nacional de 1853 (art. 67, inc. 11). El Convenio 107 de la Organización Internacional del Trabajo. Ley 23.302 sobre política indígena y apoyo a las comunidades aborígenes. El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo.
3. La reforma constitucional de 1994. El art. 75, inc. 17, CN. Estructura de la propiedad comunitaria en la Constitución Nacional: a) Sujetos. Pueblos indígenas. Comunidades, b) Objeto de la propiedad, c) Calidad de comunitaria, d) Naturaleza y fuente, e) Discriminación positiva, g) Caracteres de la propiedad comunitaria indígena, h) Facultades concurrentes entre la Nación y las provincias.
4. Ley 26.160 de emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras (2006). La Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas (2007).
5. La propiedad comunitaria y el Código Civil y Comercial. Análisis de su no inclusión en el Código Civil y Comercial de la Nación como derecho real. Análisis del art. 18 del Código Civil y Comercial de la Nación.

PROGRAMA DE EXAMEN

UNIDAD I

TEORIA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

1. Potestad jurídica y relación jurídica. Potestad y publicidad. Potestad y derecho real. Derecho patrimonial y derecho real.
2. Ubicación de los derechos reales en las clasificaciones de los derechos subjetivos. Dualismo clásico entre los derechos reales y los personales. Recepción por el Código Civil y Comercial. El sujeto pasivo indeterminado en los derechos reales. Comparación entre los derechos reales y personales. Relaciones.
3. Casos de institutos de dudosa naturaleza jurídica.
4. Pretendidas situaciones intermedias entre los derechos reales y los derechos personales. Derechos reales *in faciendo*, *ius ad rem*. Obligaciones *propter rem*.
5. Origen histórico del derecho real y su terminología. Concepto de derecho real. Análisis crítico del art. 1882. Comparación con el derogado Código Civil. Definiciones en la doctrina nacional. Legislación comparada.
6. Incidencia del orden público en los derechos reales. Normas estatutarias y reglamentarias. Creación y modificación de los derechos reales (art. 1884). “Numerus Clausus” (art. 1887). Fuentes y tipicidad.
7. Derechos reales admitidos. Concepto de cada uno de ellos. Los derechos reales expresamente prohibidos en el Código Civil de Vélez Sarsfield (derogados arts. 2502 y 2614). Suerte de los derechos reales anteriores a la sanción del Código Civil de Vélez Sarsfield. Resurgimiento del debate ante la eliminación de los censos por menos de cinco años y ante la exigencia del art. 2075 segundo párrafo.
8. Clasificación legal de los derechos reales (arts. 1888 a 1891).
9. Sujeto de los derechos reales. Objeto de los derechos reales (art. 1883). Conceptos de cosa, bien y patrimonio (arts. 15 y 16). Bienes con relación a las personas y los derechos de incidencia colectiva. Conceptos. Clasificación. (arts. 225 a 241).
10. Adquisición derivada por actos entre vivos. Análisis del art. 1892: Título, modo y publicidad suficientes. Análisis particular de los artículos 399 y 1885 (Principio de convalidación). Proyecciones del artículo 392 y su antecedente (1051 del Código Civil);

11. Adquisición legal de los derechos reales. Análisis del art. 1892. Breve referencia a los supuestos contemplados. Particular análisis del régimen de adquisición legal de muebles por el subadquirente (art. 1895).
12. Adquisición originaria. Prescripción adquisitiva (art. 1897 a 1904). Especial análisis del art. 1905 y sus consecuencias.
13. Transmisibilidad de los derechos reales. Excepciones.
14. Publicidad suficiente.
15. Extinción de los derechos reales. Análisis del art. 1907. Ejercicio de los derechos reales: principio de buena fe (art.9), abuso del derecho (art. 10). Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre bienes (art. 240).

UNIDAD II RELACIONES DE PODER

1. Distintas relaciones que pueden existir entre una persona y una cosa: relaciones de hecho y relaciones de derecho. Las llamadas relaciones de poder en el Código Civil y Comercial. Otras expresiones: “relaciones posesorias”, “relaciones reales”, “relaciones de hecho”. Los servidores de la posesión.
2. Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos. Análisis crítico. Comparación con los arts. 2351 y 2352 del Código Civil. Las llamadas doctrinas subjetiva y objetiva. Aproximación de sus conclusiones
3. Naturaleza jurídica de la posesión. Como un hecho, como un derecho. En el Código Civil y Comercial.
4. Elementos de las relaciones de poder. Corpus. *Animus possidendi*, *animus domini*. Ausencia de *animus domini* en los tenedores y en los servidores de la posesión.
5. Funciones de las relaciones de poder.
6. Sujetos de las relaciones de poder. Exclusividad. Concurrencia. Coposesión y cotenencia. Análisis de los art. 1912 y 1913.
7. Objeto de las relaciones de poder. Requisitos. Posibilidad de extender la posesión a otros derechos reales distintos al dominio. La cosa cierta y determinada como objeto de las relaciones de poder. - Relación de poder sobre universalidad de hecho. - Cuasiposesión. Distinción entre el objeto de la posesión y el objeto de los derechos reales.
8. Clasificación, cualidades y vicios de las relaciones de poder. Relaciones de poder legítimas e ilegítimas (art. 1916). La buena fe y la mala fe en las relaciones de poder. Presunciones (de la posesión, de la legitimidad, de la buena fe, de la mala fe, de la fecha, de la extensión, de la continuidad, de la inmutabilidad de la causa). Posesión viciosa (art. 1921). Carácter de los vicios. Purga de los vicios (art. 2564 inc. b)
9. Unión de posesiones. Sucesión universal y sucesión particular. Análisis del art. 1901 y su implicancia en la adquisición originaria de los derechos reales.
10. Intervención del título de la relación real. a) de la convención entre el poseedor y el tenedor. b) de la convención entre poseedores. c) de actos materiales efectuados por el sujeto de la relación de poder. d) por la participación de un tercero. e) por sentencia. f) por imperio de la ley.
11. Poseedor por boleto de compraventa. Antecedentes: el art. 1184 en la redacción originaria del Código Civil y a partir de la ley 17.711. Normas protectorias: ley 14.005 y derogada ley 19.724. Análisis crítico del segundo apartado del art. 2355 del derogado Código Civil. La situación jurídica del poseedor por boleto de compraventa de acuerdo a los arts. 1170 y 1171 del Código Civil y Comercial. Publicidad posesoria y publicidad registral del boleto de compraventa.

UNIDAD III

ADQUISICION, EJERCICIO, CONSERVACION Y EXTINCIÓN DE LAS RELACIONES DE PODER. EFECTOS.

1. Adquisición de las relaciones de poder: Concepto. Capacidad.
2. Adquisición unilateral: 1. sin la voluntad de otra persona o en contra de la voluntad del poseedor o tenedor: a) sin la voluntad de otra persona: Cosas muebles: apoderamiento (aprehensión o apropiación) o Cosas inmuebles: apoderamiento (ocupación) b) en contra de la voluntad de quien ostenta la relación de poder: Cosas muebles. Apoderamiento por: Hurto, Estafa, Abuso de confianza. Cosas inmuebles: Apoderamiento por: Violencia, Clandestinidad, Abuso de Confianza.
3. Adquisición Bilateral (con la voluntad de quien ostenta la posesión o tenencia.). Cosas muebles e inmuebles: Tradición. La tradición debe consistir en actos materiales. Los actos materiales no se suplen por meras declaraciones. *Traditio brevi manu*. De tenencia a posesión. De tenencia a tenencia. *Constituto posesorio*. Cosas muebles o entrega de conocimientos, cartas de porte, facturas o cuando el remitente las entrega a quien debe transportarlas
4. Adquisición por representante. Adquisición por vía judicial. El problema del interdicto de adquirir. Análisis del art. 2239.
5. Conservación de las relaciones de poder.
6. Extensión a los servidores de la posesión.
7. Conservación por sí. Conservación a través de otra persona.
8. Supuesto general. Se pierde el poder de hecho sobre la cosa.
9. Supuestos especiales. a) Por el objeto: Se extingue la cosa (1931 a). Imposibilidad de ejercer la relación real (1931 inc. c). Desaparece la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida (1931 inc.d). Cambio que hace a la cosa no susceptible de ser objeto de una relación real (1912). b) Por voluntad del titular de la relación de poder. Unilateral (abandono). Bilateral (Tradición. *Traditio brevi manu*. *Constituto posesorio*. c) Por voluntad de un tercero. Otro priva al sujeto de la cosa (1931 inc. b). Sin voluntad de quien ostenta la relación de poder. En contra de la voluntad de quien ostenta la relación de poder. Muebles. (artículo 1921). Hurto. Estafa. Abuso de confianza. Inmuebles. (artículo 1921). Violencia. Clandestinidad. Abuso de confianza
10. Derechos y deberes inherentes a la posesión y la tenencia (arts. 1932 y 1933).
11. Efectos propios de la posesión. Efectos propios de la tenencia. Derechos y deberes del poseedor y tenedor de buena fe y de mala fe (vicioso o no): indemnización, frutos, productos, mejoras, riesgos.

UNIDAD IV

DEFENSA DE LAS RELACIONES REALES.

1. Fundamentos de la protección. El Estado de Derecho. Finalidad de las acciones posesorias.
2. Turbación y desapoderamiento. Concepto y alcances.
3. Defensa Extrajudicial. Legitimación activa y pasiva.
4. Defensa Judicial. Dualismo entre acciones posesorias e interdictos.
5. Régimen legal de las distintas defensas de las relaciones de poder contra el desapoderamiento y contra la turbación. Prueba. Legitimación activa y pasiva.
6. Los interdictos como remedios procesales. Clases.
7. Proceso. Conversión.
8. Petitorio y Posesorio. Derechos de la posesión. Derecho a poseer. Derecho de poseer 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 el mismo y por distintos hechos. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores.

UNIDAD V

DOMINIO

1. Propiedad y dominio. Significado técnico de ambos vocablos. Utilización de ambos vocablos en el Código Civil y en el Código Civil y Comercial. Distintas concepciones sobre la propiedad. En especial doctrinas liberal, marxista y magisterio de la iglesia. Análisis de los arts. 17 de la Constitución Nacional y 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos. Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.
2. Definición legal del dominio. Análisis crítico. Comparación con el art. 2506 del Código Civil y su fuente.
3. Caracteres. Análisis de la absolutez, exclusividad y perpetuidad. Distintos sentidos.
4. Clasificación del dominio: Perfecto e imperfecto (remisión Unidad VIII).
5. Contenido del dominio. Facultades. Límites y limitaciones.
6. Extensión del dominio. Espacio aéreo. Subsuelo. Accesorios en general. Frutos y productos.
- 7 Los diversos dominios del estado.
8. Derecho de aguas. Metodología legal. Mar territorial (jurisdicción nacional y provincial). Plataforma continental. Aguas pluviales. Régimen jurídico de los ríos, lagos vertientes e islas. Aguas subterráneas. Derecho humano al agua.
9. El ejercicio de los derechos subjetivos. Función social de la propiedad en el ordenamiento jurídico argentino, en especial, en los institutos de la prescripción, límites al dominio, abuso del derecho, disposiciones reguladoras de los recursos minerales, de los recursos naturales y de las aguas.
10. Estudio del art. 12 de la ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires. Acceso a la vivienda digna en los tratados internacionales, en la Constitución Nacional y en las Constituciones Provinciales.
11. Los bienes del deudor como garantía común de sus acreedores (arts. 242 y 742).
12. Bienes excluidos de la garantía: análisis de los supuestos del art. 744.
13. Derecho humano a la vivienda. Protección de la vivienda: su antecedente en la ley 14.394. Afectación y desafectación. Legitimados. Beneficiarios. Objeto. Constitución. Registración. Habitación efectiva. Efecto: oponibilidad. Subrogación real.

UNIDAD VI

DOMINIO. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN.

1. Modos de adquisición del dominio. Concepto. Clasificación. Análisis del art. 2524 del Código Civil y su nota.
2. Adquisición derivada, legal y originaria. Conceptos. Remisión a la Unidad 1.
3. Tradición traslativa de dominio. Distinción con la tradición traslativa de la posesión (arts. 1892 tercer párrafo y 1924). Posibilidad de efectuar la tradición antes de la existencia del título suficiente.
4. Modos especiales de adquisición del dominio.
 - a) Apropiación. Concepto. Casos. Caza. Pesca. Enjambres. Supuestos excluidos: cosas perdidas, animales domésticos y domesticados.
 - b) Adquisición de un tesoro. Concepto de tesoro: análisis del art. 1951. Búsqueda de un tesoro. Descubridor, concepto. Derechos del descubridor.
 - c) Régimen de las cosas perdidas: hallazgo, recompensa y subasta (arts. 1955 y 1966).
 - d) Transformación y accesión de cosas muebles (arts. 1957). Análisis comparativo de los arts. 1958 y 1894 en su parte pertinente. Comparación con los arts. 2567 a 2570 del Código Civil y su nota y 2594 del Código Civil y su nota.
 - e) Accesión de cosas inmuebles. Aluvión. Avulsión. Construcción, siembra y plantación. Excepción ante la constitución del derecho real de superficie: conclusión de las XIX Jornadas

Nacionales de Derecho Civil, Rosario 2003. Supuesto de invasión de inmueble colindante. Referencia a la nota al art. 2571 del derogado Código Civil.

5. Percepción de frutos (remisión parcial a la unidad III).

6. Sucesión. Nociones.

7. Prescripción adquisitiva (usucapión). Concepto. Discusión sobre la identidad de fondo o distinción con la prescripción liberatoria. Fundamentos de la tesis. Sujetos y objetos de la usucapión. Derechos adquiribles por prescripción. Requisitos de la prescripción larga y corta. Comparación del justo título para usucapir con el título suficiente y el título putativo. Causales de suspensión y de interrupción de la prescripción. Formas de hacer valer la usucapión. Comparación de los efectos de la usucapión con los de la prescripción liberatoria, la extinción por el no uso, la caducidad y la perención de la instancia. Renuncia. Conclusiones de las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Universidad Nacional del Litoral, 2019. Nociones sobre la Ley 24.374.

8. Extinción del dominio. Absoluta. Relativa.

9. Comparación del art. 1907 con los derogados arts. 2604 a 2610 del Código Civil.

UNIDAD VII

LIMITES AL DOMINIO.

1. Límites establecidos en interés público y sólo en interés público. Límites en interés público establecidos por el derecho administrativo. Límites establecidos por relaciones de vecindad. Modificación del instituto a partir de la redacción del art. 1970 en relación al art. 2611 del Código Civil.

2. Conclusiones de las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 2013. Caracteres de los límites.

3. Diferencia con la servidumbre. Alcance. Fuente legal. Reciprocidad. Contenido. No es indemnizable. No requiere registración.

4. Límites en interés público establecidos por el Código Civil y Comercial. Numerus clausus. Cláusulas de inenajenabilidad sobre cosas muebles e inmuebles. Extensión de la regla a otros derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia. Cláusulas de inenajenabilidad establecidas en los actos a título oneroso y en los actos a título gratuito. Cláusulas de indivisión en el condominio o en la comunidad hereditaria. El problema de los llamados embargos e inhibiciones voluntarios. La indisponibilidad voluntaria como derecho real de garantía en el Proyecto de 1998.

5. Camino de sirga. Origen histórico. Fundamento. Denominación. Naturaleza jurídica. Dimensión. Cursos de agua a los que se aplica.

6. Límites establecidos por relaciones de vecindad. Nociones generales y marco legal. a) Inmisiones. Norma aplicable y sus antecedentes. Normal tolerancia. Condiciones del lugar. Indiferencia de la autorización administrativa. Uso regular de la propiedad. Prioridad en el uso. Interés general y las exigencias de la producción. Circunstancias del caso. Legitimación activa y pasiva. b) Obstáculo al curso de las aguas. c) Recepción de agua, arena y piedras. d) Instalaciones provisorias y paso a personas que trabajan en una obra.

7. Luces y vistas. Conceptos. Fundamentos. Excepción a las distancias mínimas de las luces y las vistas. Legitimación para reclamar el cumplimiento del límite. Privación de luces o vistas. Árboles, arbustos u otras plantas.

UNIDAD VIII

DOMINIO IMPERFECTO

DOMINIO REVOCABLE. DOMINIO DESMEMBRADO.

1. Dominio perfecto e imperfecto. Distintos supuestos de dominio imperfecto. Vinculación con los caracteres del dominio perfecto.

2. Dominio revocable. Definición legal. La condición resolutoria, el plazo resolutorio y la llamada “cláusula legal” como condición resolutoria implícita. Formas de operarse la resolución. Efectos en materia de cosas muebles e inmuebles, entre las partes y con relación a terceros. Efecto de la revocación. Readquisición del dominio perfecto. Efectos de la retroactividad.

3. Dominio desmembrado. Concepto. Controversia sobre qué derechos reales desmembraban al dominio a partir de la redacción del derogado artículo 2507 del CC. Superación de la controversia. El dominio desmembrado y la absolutez del dominio. Grados del desmembramiento.

UNIDAD IX.

DOMINIO IMPERFECTO.

DOMINIO FIDUCIARIO.

1. Dominio fiduciario. Su vinculación con el contrato de fideicomiso en el Código Civil y Comercial. Partes y Protagonistas del contrato (su incorporación a través de la estipulación a favor de terceros art. 1027 y 2018 del CCCN). El contrato de fideicomiso como título suficiente (Tradición, efectos frente a terceros). Distintas perspectivas acerca de la onerosidad del contrato de fideicomiso. Prescripción breve. Actos de última voluntad. Testamento.

2. Sujetos: a) El rol del fiduciante. Derechos y obligaciones que pueden pactarse en el contrato. b) El rol del fiduciario. Facultades materiales sobre la cosa. Régimen de frutos. Actos de disposición. Alcance de las limitaciones de la facultad de disposición del fiduciario. Cláusula de no enajenar o gravar. Transmisión del dominio. Reglas generales. Limitaciones. Los fines del fideicomiso. Necesidad del consentimiento del fiduciante, beneficiario o del fideicomisario. Actos de administración. Acciones que puede ejercer: personales, reales, posesorias. Derecho a retribución. Obligaciones. Ejercer su cometido en beneficio de otra persona. Rendir cuentas. Obligación de transferir los bienes cuando finalice el fideicomiso. Incumplimiento del fiduciario. Responsabilidad. Remoción. El estándar del “buen hombre de negocios”. c) El rol del beneficiario. Naturaleza jurídica de su derecho. Necesidad de aceptación. d) El rol del fideicomisario. Naturaleza jurídica de su derecho.

3. Objeto: patrimonio separado. Límite de la responsabilidad. Responsabilidad por el daño causado por el riesgo o vicio de las cosas fideicomitidas. Falta de contratación de un seguro. Plazo. Extinción del *pactum fiduciae*. Diferencias con el dominio revocable.

4. El fideicomiso inmobiliario. Las razones del desarrollo de la especie. Atractivos del modelo de negocio. Fideicomiso de construcción al costo. La estructura del negocio. El desarrollador y los inversores. Comparación entre “precio al costo” y “precio fojo”. Aspectos críticos y riesgos.

5. El Fideicomiso en función de garantía. Las garantías reales y la autonomía de la voluntad. Alternativa ante la crisis de las garantías tradicionales. Ventajas para el acreedor y para el deudor. Estructura del fideicomiso en garantía. Realización de la garantía.

UNIDAD X

CONDominio. ESTRUCTURA. CLASES. EXTINCION

1. Condominio. Definición Legal. Análisis crítico. Caracteres. . Constitución. Clases. Supuesto de comunión de derechos reales o de otros bienes.

2. Condominio sin indivisión forzosa. Facultades de los condóminos respecto de su cuota. Derechos de los acreedores. Facultades de los condóminos sobre la cosa común. Obligaciones de los condóminos entre si y con relación a terceros. Cargas reales: solidaridad e indivisibilidad. Administración de la cosa común. Quórum. Mayoría. Administrador. Gestor de negocios. División de los frutos. Derecho de los condóminos ante el arrendamiento de la cosa común: naturaleza jurídica del contrato que pudieren celebrar

3. Supuestos de indivisión forzosa previstos por el Código Civil y Comercial. Condominio con indivisión forzosa temporaria: Renuncia a la acción de partición. Convenio de suspensión de la partición. Partición nociva. Partición anticipada. Publicidad de la indivisión o su cese
4. Condominio con indivisión forzosa perdurable: Distinción con el condominio de indivisión forzosa temporaria. El condominio sobre accesorios indispensables y su vinculación con los derechos reales de origen legal previstos en el art. 1894. Uso de la cosa común.
5. Condominio sobre muros, cercos y fosos. Concepto de Muro, cerco o foso. Cerramiento forzoso urbano y cerramiento forzoso rural. Muro de cerramiento forzoso. Adquisición de la medianería, Presunciones. Prueba. Cobro de la medianería. Valor de la medianería. Abandono o abdicación de la medianería. Condominio de árboles y arbustos.
6. Supuestos de indivisión forzosa de origen hereditario.
7. Supuesto de indivisión forzosa en el condominio fiduciario.
8. Condominio por confusión de límites. Concepto. Acción de deslinde. Diferencias con la acción reivindicatoria. Régimen sustancial y procesal. Facultades del Juez.
9. Extinción del condominio.
10. Partición. Efectos.

UNIDAD XI

PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. Propiedad Horizontal. Antecedentes. Objeto del derecho: unidades funcionales y complementarias. Requisitos para la afectación al régimen de propiedad horizontal. Partes privativas y comunes. Caracterización legal de las partes comunes. Relación entre las partes propias y comunes. Inseparabilidad. Conversión de partes exclusivas en comunes y viceversa. Adquisición del derecho de propiedad horizontal. Títulos suficientes y modos suficientes. Integración del Reglamento en el título de la unidad funcional.
2. Reglamento de Propiedad Horizontal. Naturaleza jurídica. Redacción. Formalidades. Efectos de la inscripción (nacimiento del estado de propiedad horizontal). Cláusulas obligatorias y facultativas. Límites a la autonomía de la voluntad. Reforma voluntaria. Nulidad y reforma judicial. Reglamento interno.
3. Consorcio. Superación de la polémica sobre su personalidad. Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio. Subconsorcio.
4. Asambleas. Tipos. Funciones. Naturaleza jurídica de sus decisiones. Presupuestos de la decisión: convocatoria, orden del día, lugar, día y hora, notificación, capacidad, representación y unificación de la personería, quórum. Formación de la decisión: cómputo de votos, reglas para deliberar, titularidad del voto, forma de votar, mayorías requeridas (carácter de las normas que establecen determinadas mayorías). Exteriorización de la decisión: actas y copias, notificación de los ausentes. Asambleas judiciales.
5. Consejo de Propietarios. Designación. Funciones, Posible superposición de funciones con el Administrador.
6. Administrador. Quienes pueden ser designados. Naturaleza jurídica de sus funciones. Designación originaria: mayorías, formalidades. Designaciones posteriores: mayorías, formalidades. Duración. Remoción. Funciones. El seguro. Posibilidad de constituir seguros individuales. Alcances de sus decisiones. Remuneración. Representación ante autoridades administrativas, ante terceros en general y judicial.
7. Derechos de los consorcistas: Respecto de las partes privativas. Disposición jurídica. Actos materiales: mejoras, aunamiento de unidades. Respecto de las partes comunes. Distintos derechos. Uso exclusivo de las partes comunes. Disposición jurídica. Actos materiales. Sobreedificación, requisitos. Excavación, requisitos. Mejoras prohibidas. Mayorías necesarias para decidir mejoras. Recursos judiciales
8. Prohibiciones respecto de las partes privativas y comunes. Prohibiciones en la ley y en el reglamento. Legitimados para accionar. Procedimiento. Efectos.

9. Obligaciones de los consorcistas. Respecto de las partes privativas. Gastos de conservación y reparación de la unidad. Impuestos, tasas y contribuciones. Respecto de las partes comunes. Expensas comunes. Quien responde por ellas. Medidas de la obligación. Exenciones. Desigualdad en la contribución. Intereses. Otras sanciones por el incumplimiento de pagar las expensas. Procedimiento para su cobro. Efectos del abandono y de la enajenación de la unidad. Privilegio del crédito por expensas. Derecho de retención.
10. Hipoteca. Del terreno. Del conjunto de unidades. De la unidad.
11. Extinción del sistema. Casos. Destrucción. Vetustez.
12. Mayorías. Cómputo. Situación de las minorías.
13. Prehorizontalidad. Desprotección del adquirente de futuras unidades funcionales. Sistemas de protección al adquirente de unidades a comercializarse por el sistema de propiedad horizontal. Referencia al derogado régimen de la ley 19.724 y 20.276. Sustitución del régimen por los arts. 2072 a 2072 del Código Civil y Comercial y la modificación por Decreto 1017/24.

UNIDAD XII

CONJUNTOS INMOBILIARIOS, TIEMPO COMPARTIDO Y CEMENTERIOS PRIVADOS

1. Los “conjuntos inmobiliarios” como nuevas manifestaciones de la propiedad incorporadas al Código Civil y Comercial (Libro IV, Título VI).
2. Clases: conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados. Análisis crítico de su regulación como derechos reales autónomos desde la óptica del principio “numerus clausus” (art. 1887, inc. d, e y f). Tratamiento de la cuestión en los Proyectos de Reforma de 1987, 1993 y 1998.
3. Derecho real de conjuntos inmobiliarios. Ambivalencia terminológica que encierra la expresión “conjuntos inmobiliarios”. Definición legal (art. 2073). Supuestos contemplados y carácter de la enumeración legal (art. 2073). Características (art. 2074).
4. Marco legal aplicable según se trate de los aspectos urbanísticos o de su regulación sustancial (art. 2075).
5. Suerte de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial que se hubiesen constituido como derechos personales o donde coexisten derechos reales y personales (art. 2075).
6. Régimen de las cosas y partes comunes y privativas (arts. 2076 y 2077). Facultades y obligaciones del propietario (art. 2078). Localización y límites perimetrales (art. 2079). Limitaciones y restricciones reglamentarias. Análisis particular del supuesto de cesión temporaria de la unidad a favor de terceros (arts. 2080 y 2082). Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios (art. 2083). Régimen de gastos y contribuciones (art. 2081). Constitución de servidumbres y otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos (art. 2084).
7. Limitaciones a la transferencia de unidades: quid del derecho de preferencia a favor del consorcio de propietarios o del resto de los propietarios de las unidades privativas (art. 2085). Poder disciplinario en los conjuntos inmobiliarios (art. 2086). Conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNLP, 2017
8. Derecho real de tiempo compartido. Definición legal (art. 2087). Quid de la aplicación de las normas sobre derechos reales al adquirente del tiempo compartido (art. 2101). Bienes que lo integran (art. 2088).
9. Constitución del sistema (art. 2089). Legitimados (art. 2090). Requisitos (art. 2091). Inscripción (art. 2092). Efectos (art. 2093). El emprendedor, el usuario del sistema y el administrador. Nociones sobre el rol de cada uno de ellos y deberes (arts. 2094, 2095, 2096 y 2097). Acción de cobro por gastos del sistema (art. 2098).

10. Aplicación de las reglas de la relación de consumo (art. 2100). Supuestos de extinción (art. 2099).

11. Derecho real de cementerios privados. Culto a los muertos. Concepto de cementerio. Clases. Régimen jurídico aplicable a los cementerios públicos o privados. Sepulcros en los cementerios públicos. Naturaleza jurídica. Prescripción adquisitiva. Ejecución por los acreedores. Partición del condominio.

12. Cementerios privados. Definición legal (art. 2103). Afectación del inmueble a la finalidad de cementerio privado. Legitimación y efectos de la toma de razón del instrumento (art. 2104). Reglamento de administración y uso del cementerio privado. Requisitos (art. 2105). Registros que debe llevar el administrador del cementerio (art. 2106). Derecho real de sepultura (art. 2112). Facultades y deberes del titular de la sepultura (arts. 2107 y 2108). Inembargabilidad. Excepciones (art. 2110). Aplicación de las reglas de la relación de consumo (art. 2111). Poder de policía mortuario (art. 2113).

UNIDAD XIII

DERECHO REAL DE SUPERFICIE

1. Prohibición del derecho real de superficie en la redacción originaria del Código Civil. Antecedentes del derecho real de superficie y de enfiteusis en el derecho romano y en el derecho patrio.

2. Incorporación del derecho real de superficie forestal por la Ley 25.509. Breve análisis de su contenido. Supresión del principio de accesión.

10. Derecho real de superficie. Definición legal. Contenido. Caracteres. Conclusiones de las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Universidad Austral, 2024.

11. Naturaleza, estructura y modalidades que presenta el derecho real de superficie.

12. Objeto. Extensión en cuanto al destino. Plazos. Análisis de los arts. 1945 y 1962

13. Legitimación, adquisición y transmisión del derecho real.

14. Facultades y obligaciones del superficiario.

15. Facultades y obligaciones del propietario.

16. Extinción. Distintos supuestos. Destrucción de la propiedad superficiaria. Supuesto de extinción anticipada. Efectos entre las partes y con relación a terceros. Indemnización.

17. Normas supletorias aplicables.

UNIDAD XIV

USUFRUCTO

1. Derecho real de usufructo. Definición legal. Análisis crítico.

2. Caracteres del derecho real de usufructo. Comparación con la locación. El cuasiusufructo. Usufructo de parcialidades. Conclusiones de las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Bahía Blanca, 2015.

3. Objeto. Comparación con el derogado art. 2838 del Código Civil. Legitimación. Capacidad.

4. Modos de constitución. Sujetos. Formalidades. Duración. Prohibición de la constitución sucesiva. Constitución conjunta y simultánea. Derecho de acrecer. 5. Prohibición de usufructo judicial. Eliminación del usufructo legal (análisis del derogado art. 2816 del Código Civil)

5. Inventario y garantía suficiente de constitución. Dispensabilidad. Presunción.

6. Derechos y obligaciones del usufructuario. Facultades de administración y disposición. Ejecución por los acreedores

7. Derechos y deberes del nudo propietario

8. Extinción del usufructo.
9. Modos especiales. Efectos.

UNIDAD XV USO Y HABITACION

1. Derecho real de uso. Antecedentes históricos. Concepto. Distinción entre usufructo y uso. Aplicación de las reglas del usufructo. Excepciones. a) Titular. b) Objeto. c) Disposición jurídica. d) Ejecución por los acreedores
2. Caracterización del derecho real de uso. Titular: persona humana. Objeto. Duración. Intransmisibilidad hereditaria. Transmisibilidad por actos entre vivos.
3. Facultades de usuario: a) Uso y goce. b) Derechos personales. Derechos de los acreedores del usuario.
4. Derecho real de habitación. Concepto. Caracterización. Objeto. Derecho real temporario y vitalicio. Titular: persona humana. Intransmisibilidad entre vivos y por causa de muerte. Ejecución por los acreedores. Admisión de cotitularidad. Aplicación de las reglas del uso. Excepciones a) Objeto. b) Goce c) Disposición jurídica. d) Transmisión por actos entre vivos. e) Ejecución por los acreedores. Impuestos, tasas, servicios y reparaciones.
5. El derecho real de habitación en el ámbito familiar. a) Derecho real de habitación del cónyuge supérstite. Antecedentes en el Código Civil derogado. Regulación en el Código Civil y Comercial. Fin tuitivo. Fuente legal. Publicidad. Requisitos del inmueble. Caracteres: vitalicio y gratuito, Inoponibilidad a los acreedores del causante. Extinción. B) Derecho real de habitación del conviviente supérstite. Fin tuitivo. Fuente legal. Publicidad. Requisitos del inmueble. Caracteres: temporario y gratuito. Inoponibilidad a los acreedores del causante. Extinción.

UNIDAD XVI SERVIDUMBRE

1. Derecho real de servidumbre. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres.
2. Obligaciones de hacer y servidumbres (derogados arts. 3010, 3022, 3023 y 3042 del Código Civil).
3. Clasificaciones. Reales y personales. Activas y pasivas. Positivas y negativas. Voluntarias y forzosas. Otras clasificaciones: Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes.
4. Constitución de las servidumbres: adquisición derivada por actos entre vivos, adquisición derivada mortis causa, constitución judicial (art.2166), posibilidad de adquisición por prescripción adquisitiva (Conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNLP, 2017) Forma del acto. Breve referencia a los derogados institutos de la constitución por destino del padre de familia y de) la servidumbre que revive. Duración.
5. Contenido. Dudas sobre la naturaleza, la extinción o el modo de ejercicio. Cambio del lugar de la servidumbre. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. División de la heredad sirviente.
6. Derechos y obligaciones del titular dominante
7. Derechos y obligaciones del propietario del fundo sirviente
8. Extinción.

UNIDAD XVII DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA

1. Garantías del crédito. Garantías genéricas y garantías especiales. a) Garantías genéricas. La función de garantía de los bienes. b) Garantías especiales. Garantías personales y reales.
2. Derechos reales de garantía y garantías reales. El concepto de garantía real. Modalidades frecuentes.
2. Derechos reales de garantía. Definición aportada en el Proyecto de 1998 (art. 2088). Algunas garantías reales. a) Fideicomiso en función de garantía. b) Lease back: art. 1231 inc. e.
3. Derechos reales excluidos. Censos por menos de cinco años. Derecho real de garantía no contemplado. La indisponibilidad voluntaria. Arts. 1364 y 2612 del derogado Código Civil y art. 2133 del Proyecto de 1998.
4. Otros derechos reales de garantía. Leyes especiales. a) Hipoteca y prenda naval. b) Hipoteca aeronáutica: arts. 52 a 57 del Código Aeronáutico (Decreto-ley 17.285/67). c) hipoteca cambiaria, d) Prenda automotor: art. 19 Decreto-ley 6582/1958, e) warrants: leyes 928 de 1878 y 9643 de 1914, f) debentures.
5. Disposiciones comunes a los derechos reales de garantía en el Código Civil y Comercial de la Nación: a) convencionalidad. b) accesoriedad, c) indivisibilidad, d) especialidad y extensión en cuanto al objeto; e) especialidad y extensión en cuanto al crédito. Los derechos reales de garantía de máximo y su antecedente en las hipotecas abiertas. Análisis del art. 2189 (Ley 27.271).
6. Facultades del constituyente y del acreedor.
7. Responsabilidad del propietario no deudor.
8. Subrogación real.
9. Extinción de los derechos reales de garantía. Su distinción con la cancelación del gravamen. Modificaciones de la ley 27.271 al plazo de inscripción.
10. Privilegios y derecho de retención. Privilegios. Definición legal de los privilegios. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Fundamentos. Caracteres: legalidad, accesoriedad, excepcionalidad e indivisibilidad. Asiento. Los privilegios en el Código Civil y Comercial de la Nación. Ámbito de aplicación. Extensión de los privilegios. Acreedores con privilegio especial. Concepto. Casos. Rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio especial. Subrogación real. Los privilegios de la Ley de Concursos y Quiebras. Ámbito de aplicación. Clasificación. Reglas sobre el orden. Derecho de retención.

UNIDAD XVIII

HIPOTECA

1. Definición legal. a) Derecho real de garantía. b) Objeto: inmuebles o derechos, c) El objeto continúa en poder del propietario, d) Persecución y preferencia para cobrar sobre el producido del inmueble.
2. Constitución de la hipoteca. 1. Legitimación: a) dominio, b) condominio, c) propiedad horizontal, d) conjuntos inmobiliarios, e) superficie. 2. El convenio hipotecario: forma y contenido.
3. Caracteres de la hipoteca. a) La accesoriedad, b) la convencionalidad, c) La especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito, d) La indivisibilidad.
4. La oponibilidad de la hipoteca en el Código Civil de Vélez y en el Código Civil según texto de la ley 17.711 de 1968. La ley 17.801. Oponibilidad de la hipoteca en el Código Civil y Comercial. Duración de la inscripción: análisis de la modificación por la ley 27.271.
5. Rango hipotecario y negocios sobre el rango. Rango de avance o progresivo. Importancia del rango. Validez de los negocios sobre el rango. Distintas variantes de negocios sobre el rango. a) Reserva de rango, b) Permuta de rango, c) Posposición de rango, d) Coparticipación en el rango.
6. Créditos en moneda extranjera. Créditos hipotecarios UVAS y UVIS. Hipotecas divisibles

7. Ejecución extrajudicial y extrajudicial. Convenciones para la ejecución. Letras hipotecarias y ejecución hipotecaria contempladas en la ley 24.441. Su distinción con los pagarés hipotecarios. Análisis del derogado art. 3302 del Código Civil. Hipoteca cambiaria.

UNIDAD XIX

ANTICRESIS.

1. Antecedentes. Definición. a) derecho real de garantía, b) objeto: inmuebles y muebles registrables., c) Duración, d) Posesión por el acreedor o un tercero designado. Conclusiones de las XXVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Mendoza 2022).
2. Constitución. 1. Legitimación: a) dominio, b) condominio, c) propiedad horizontal, d) superficie, e) usufructo. 2. El convenio de anticresis: forma y contenido. Tradición.
3. Caracteres de la anticresis. a) La accesoriedad, b) la convencionalidad, c) La especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito, d) La indivisibilidad.
4. Oponibilidad. Duración de la inscripción registral.
5. Derechos del acreedor anticresista. a) uso y goce, d) arrendamiento, c) posibilidad o no de derecho de retención, d) privilegio.
6. Deberes del acreedor anticresista. a) imputación de los frutos al pago de la deuda, b) conservación de la cosa y de su destino, c) administración. Responsabilidad, d) pago de tributos. e) rendición de cuentas, f) restitución la cosa.
7. Extinciones especiales. Cumplimiento del plazo. Cambio de destino.

UNIDAD XX

PRENDA.

1. Antecedentes. Definición. a) derecho real de garantía, b) objeto: muebles, muebles registrables, créditos, c) posesión por el acreedor o un tercero designado.
2. Constitución. 1. Legitimación. 2. El convenio de prenda: forma y contenido. Tradición. Supresión de la prenda tácita. Prendas sucesivas.
3. Caracteres de la prenda. a) La accesoriedad, b) la convencionalidad, c) La especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito, d) La indivisibilidad.
4. Prenda de cosas: Prenda de cosa ajena. Frutos. Uso y abuso. Gastos. Venta del bien empeñado. Prenda anticrética. Derecho de disposición del propietario. Venta anticipada por peligro de destrucción o pérdida de valor. Sustitución de la prenda. Venta por otros acreedores. Subrogación real.
5. Ejecución prendaria, modalidades. Ejecución por remate público (judicial y extrajudicial). Ejecución por adjudicación de la propiedad de la cosa al acreedor prendario. Otros procedimientos especiales (venta privada). Opción para el acreedor prendario. Adquisición o adjudicación por el acreedor prendario. Rendición de cuentas. Entrega de la cosa prendada (art. 954 del Código Civil y Comercial).
6. Prenda de créditos: Constitución. Créditos instrumentados. Conservación y cobranza. Opción o declaración del constituyente. Participación en contrato con prestaciones recíprocas. Extinción. Pago de créditos embargados o prendados (art. 877 del Código Civil y Comercial). Cesión de crédito prendario (art. 1625 del Código Civil y Comercial). Efectos de la extinción de la prenda de créditos
7. Prenda con registro: Artículo 2220 del Código Civil y Comercial y Decreto-Ley N° 15.348/46, ratificado por la Ley N° 12.962 (texto ordenado Decreto 897/95).

UNIDAD XXI

DEFENSAS DEL DERECHO REAL

1. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.

2. Acciones reales. Conceptos. Clases. Finalidad. Derechos reales protegidos. Demanda y sentencia. Daño.
3. Acción reivindicatoria. Finalidad. Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. Objetos no reivindicables. Objetos no reivindicables en materia de automotores. Legitimación activa. Legitimación pasiva. Prueba en la reivindicación de inmuebles, de muebles registrables y de muebles no registrables. Derecho a reembolso. Alcance de la acción reivindicatoria. Efectos de la sentencia. Límites de la reivindicación art 390 y 392 del Código Civil y Comercial.
4. Acción negatoria. Finalidad. Objeto. Legitimación activa. Legitimación pasiva. Prueba.
5. Acción confesoria. Finalidad. Objeto. Legitimación activa. Legitimación pasiva. Prueba.
6. Acción de deslinde. Finalidad. Objeto. Legitimación activa. Legitimación pasiva. Prueba y sentencia

UNIDAD XXII

PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

1. Publicidad de los derechos reales. Sistemas de publicidad: registrales y extrarregistrales. Publicidad de los estados de hecho (en especial publicidad posesoria). Clasificación de los sistemas de publicidad registral. La publicidad en el derogado Código Civil. Leyes registrales locales. Problema constitucional. Análisis del derogado art. 2505 del derogado Código Civil tras la modificación por la ley 17.711.
2. Efectos de la registración. Inscripción no constitutiva: sentido de la expresión. Concepto de terceros (*poenitus extranei*, interesado y registral). Necesidad de que el tercero sea de buena fe. Configuración de la buena fe: criterios objetivo y subjetivo. Criterio del derecho argentino: posición de Vélez Sarsfield y de la legislación registral. Importancia de la tradición. Funciones. Intentos de armonización de la tradición con la inscripción registral.
3. Los llamados principios registrales adoptados por el sistema registral inmobiliario vigente: inscripción, presunción de integridad, rogación, especialidad, legalidad, tracto, prioridad. Rechazo del principio de convalidación y no recepción del principio de la fe pública registral (controversia). Situaciones jurídicas registrables. Registraciones personales. Presunción de integridad o competitividad.
4. Posibilidad jurídica de los negocios sobre el rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación del rango hipotecario para hipotecas de constitución ulterior.
5. Publicidad registral. Expedición de certificados con reserva de prioridad, informes y copias autenticadas. Exhibición directa de los asientos. Tratamiento particular del certificado con reserva de prioridad. Legitimados.
6. El asiento registral como prueba supletoria del acto. Rectificación de asientos. Cancelación y caducidad de las registraciones. Responsabilidad por inexactitudes registrales.
7. Nociones de los registros de automotores, de aeronaves, de buques, de semovientes, de minas, de derechos intelectuales, de marcas de fábrica, comercio y agricultura, de patentes de invención y de créditos prendarios.

UNIDAD XXIII

PROPIEDADES CON CARACTERES ESPECIALES

1. Derechos intelectuales. Introducción histórica. Protección constitucional. Los antecedentes en la Argentina. Naturaleza jurídica. Marco normativo. Objeto. Titulares (originarios o derivados). Transmisibilidad hereditaria. Presunción de la calidad de autor. Seudónimo, anonimia y coautoría.
2. Contenido (derechos patrimoniales y derechos morales o de contenido extrapatrimonial). Normas tuitivas del autor. Utilización libre y gratuita (derecho de cita en la obra literaria o musical, límite en discursos políticos, literarios o conferencias). Duración. Protección de obras

nacionales y extranjeras. Registro de obras. Responsabilidad por la lesión de los derechos de autor. Dominios de internet.

3. El aborigen y la relación con la tierra.

4. La Constitución Nacional de 1853 (art. 67, inc. 11). El Convenio 107 de la Organización Internacional del Trabajo. Ley 23.302 sobre política indígena y apoyo a las comunidades aborígenes. El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo.

5. La reforma constitucional de 1994. El art. 75, inc. 17, CN. Estructura de la propiedad comunitaria en la Constitución Nacional: a) Sujetos. Pueblos indígenas. Comunidades, b) Objeto de la propiedad, c) Calidad de comunitaria, d) Naturaleza y fuente, e) Discriminación positiva, g) Caracteres de la propiedad comunitaria indígena, h) Facultades concurrentes entre la Nación y las provincias.

6. Ley 26.160 de emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras (2006). La Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas (2007).

7. La propiedad comunitaria y el Código Civil y Comercial. Análisis de su no inclusión en el Código Civil y Comercial de la Nación como derecho real. Análisis del art. 18 del Código Civil y Comercial de la Nación.

METODOLOGIA DE ENSEÑANZA

Suele no resistirse la tentación de optar entre las modalidades clásicas de enseñanza y las que surgen como innovadoras. Este impulso surge al advertir los desatinos en que ha incurrido la enseñanza tradicional fundada exclusivamente en la clase magistral masiva: a) poca comprensión del alumno por el carácter generalmente abstracto de la explicación del docente; c) tendencia a la limitada atención del alumno por pérdida del hilo de la explicación, c) escasa o nula participación de los alumnos en el aprendizaje.

Sin lugar a dudas estas circunstancias conspiran en la calidad de la aprehensión del conocimiento por parte de los alumnos y provoca dispersión en el claustro docente.

Resulta necesario entonces un serio juicio crítico en los métodos tradicionales y una búsqueda de los métodos didácticos basados en el mejor conocimiento que se tiene de los procesos de aprendizaje.

Las críticas efectuadas al sistema tradicional no significan un rechazo incondicionado a la enseñanza “ex cathedra”, pues ésta, dentro de ciertos parámetros integrativos con los sistemas activos, es útil para proporcionar las directivas generales, esto es, los lineamientos básicos en la búsqueda del saber.

Estos lineamientos generales, que redundarán en el estímulo del alumno para adquirir conocimiento científico y para construirlo, podrá entonces impartirlos el docente en clases generales.

A la enseñanza que podríamos denominar clásica, la cátedra incorpora nuevos métodos de enseñanza, en particular referidos a la interacción en foros y la incorporación de material en cátedras virtuales.

DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES TEORICAS Y PRÁCTICAS

Con el objetivo general de favorecer la comprensión integral de los derechos reales desde su perspectiva normativa, doctrinaria, jurisprudencial y práctica, vinculándolos con problemas actuales y su función social, se propone una estructura metodológica con:

Clases teóricas

- Exposición dialogada sobre cada institución (dominio, condominio, propiedad horizontal, etc.) con apoyo de presentaciones visuales y esquemas conceptuales.
- Análisis normativo de los artículos pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación y de leyes especiales.
- Lectura guiada de doctrina (selección de autores clásicos y contemporáneos).
- Estudio de jurisprudencia relevante, con énfasis en casos emblemáticos y recientes.

Actividades prácticas

- Taller de casos: resolución de problemas jurídicos que impliquen la aplicación de normas sobre derechos reales.
- Simulación de escrituras y contratos (ej.: constitución de usufructo, hipoteca, propiedad horizontal).
- Análisis de expedientes reales (judiciales o administrativos) sobre conflictos de propiedad.
- Mapa conceptual colectivo en pizarras digitales para vincular las distintas instituciones entre sí.

FORMAS DE EVALUACION

Se evaluará en los alumnos el alcance de los objetivos específicos de la materia en forma permanente. Los alumnos conocerán el cronograma del curso al inicio de cada ciclo lectivo. Se tomarán pruebas de evaluación parcial individual (escrita, oral, o a través del sistema de cátedras virtuales) conforme en todo a la Reglamentación vigente.

En cada comisión, además, se realizarán trabajos prácticos, análisis de casos, inicio a la investigación, etc. Para las mesas libres se acompaña programa de examen.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL.

a) BIBLIOGRAFIA CLASICA

ALLENDE. Guillermo I., “Panorama de derechos reales”, Bs As., 1967.

ALLENDE, Guillermo L., *El “animus domini” de Savigny según Savigny (no según Ihering)*, La Ley, 90-842

ALTERINI, Jorge H y GATTI, Edmundo, “El derecho real. Elementos para una teoría general”, Bs As., 1974.

ALTERINI, Jorge H., “¿Derechos reales o personales? Casos dudosos. Derechos intelectuales. Locación. Posesión. Anticresis. Hipoteca. Privilegios. Derecho de retención”. Revista jurídica de Bs As., 1963- I- IV. Págs. 215 y sigs.

ALTERINI, Jorge Horacio, su voto en el fallo plenario de la Cámara Nacional en lo Civil: “Doderó c/ Hipólito C. c/ Consorcio de propietarios Neuquén 566/88/90 y/u otro, sentencia del 11 de Mayo de 1977, ED, tº 73, pág 276/284 y LL. 1977- B, pág. 424.

ALTERINI, Jorge Horacio, “El artículo 1051 del Código civil y el acto inoponible” JA, Doctrina, 1971, pág. 634 y sigs. y Revista notarial del colegio de escribanos de la provincia de Córdoba N° 21, año 1971.

ALTERINI, Jorge Horacio, CORNA, Pablo María, ANGELANI, Elsa Beatriz y VAZQUEZ, Gabriela Alejandra, *"La hipoteca ante las inoponibilidades en la quiebra"*, Editorial La Ley, Buenos Aires, 2000.

ALTERINI, Jorge H., CORNA, Pablo M. y VÁZQUEZ, Gabriela A, Propiedad indígena, Educa y Librería Histórica, Buenos Aires, 2005.

AREÁN, Beatriz, "Curso de derechos reales. Privilegios y derecho de retención", 4º edición, Bs As., 1997.

BORDA, Guillermo A., "Tratado de derecho civil- Derechos reales", Bs As., 1989.

GARRIDO, Roque y ANDORNO, Luis "Código Civil Anotado. Libro III. Derechos reales", Bs As., 1972/1979.

BUERES, Alberto J. y HIGHTON, Elena, "Código Civil", Tº 5, Bs As., 1997.

DASSEN J. y VERA VILLALOBOS, E., "Manual de derechos reales", Bs As, 1962.

FRANCHINI, María Florencia, Ponencia: *El crédito y la necesidad de nuevas garantías. El fideicomiso en garantía*. Comisión 4. XXI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Lomas de Zamora - 27, 28 y 29 de Septiembre de 2007.

FRANCHINI, María Florencia, Función social de la propiedad en la legislación argentina, UNLP 2005-36, 01/01/2005, 214, AR/DOC/3066/2005

FRANCHINI, María Florencia, *El impacto de las medidas cautelares en el ejercicio de los derechos reales en Estudios de Derecho Notarial y Registral II*, FEN Editora Notarial, Buenos Aires, 2011, p. 85 y ss.

HIGHTON, Elena. "Derechos reales", Bs As, 1983.

HIGHTON, Elena I., *Posesión*, Editorial Hammurabi, 1984

LAFAILLE, Héctor, "Tratado de los derechos reales", Bs As, 1943/ 1945.

LAFAILLE, Héctor – ALTERINI, Jorge, Derecho Civil, Tratado de Derechos Reales, 2º edición actualizada y ampliada, Tomo IV, Editorial La Ley, Buenos Aires, 2010, p. 197 y ss.

LAQUIS, Manuel A, "Derechos reales", Bs As., 1975/ 2000.

LEGÓN, Fernando., "Tratado de derechos reales en Código y en la reforma", Bs As., 1940/1947.

LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J, "Derechos reales", Bs As., 1989.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J, Fideicomiso, Leasing, Letras hipotecarias, Ejecución hipotecaria, Contratos de consumición, Ed. Zavalía, Bueno Aires, reimpresión de 1998, p.190.

LLAMBÍAS, Jorge J y ALTERINI, Jorge H, "Código civil anotado", Tº IV-A., Abeledo-Perrot, Bs As., 1981.

LLERENA, Baldomero, "Concordancias y comentarios del Código Civil argentino", Tomos VII y VIII octavo, Bs As., 1901/1902.

MACHADO, José Olegario, "Exposición y comentario del Código civil argentino". Tomos VI, VII y VIII, Bs As 1900/1901.

MARIANI DE VIDAL, Marina, "Curso de derechos reales" Bs As., 1995.

MOLINARIO, Alberto Domingo, *De las relaciones reales*, Editorial Universidad, 1981

MOLINARIO, Alberto D, La enseñanza de las potestades y relaciones jurídicas En Rev. del Centro de Estudiantes de la Univ. del Salvador."Aequitas" 1965. Bs.As.

MUSTO, Néstor Jorge, "Derechos reales", Santa Fe., 1992.

PAPAAÑO, Ricardo J., KIPER, Claudio M, DILLON, Gregorio A y CAUSSE, Jorge. "Derechos reales", Bs As., 1990 y actualización de 1996.

PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto, "Derecho civil. Derechos reales", Bs As, 1973.

SALVAT, Raimundo M., "Tratado de derecho civil argentino. Derechos reales", ediciones actualizadas por Manuel J. Argañarás.

SEGOVIA, Lisandro, "El código civil anotado con su explicación y crítica bajo la forma de notas", Bs As., 1881.

B) BIBLIOGRAFIA DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION

ALTERINI, Jorge Horacio, Primeras consideraciones sobre los Derechos reales en el Proyecto de Código, Acad.Nac. de Derecho 2012 (setiembre), 04/09/2012, 1 - LA LEY, 2012-E, 898.

ALTERINI Jorge H. (Director) Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético. Bs As. La Ley 2015 Tomos IX y X.

ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E. y ALTERINI, María Eugenia, Tratado de los derechos reales, Primera Edición, La Ley, Buenos Aires, 2018

ALTERINI, JORGE HORACIO - ALTERINI, IGNACIO EZEQUIEL - ALTERINI, FRANCISCO J. UNA NUEVA VISIÓN DE LAS RELACIONES REALES (MAL LLAMADAS "RELACIONES DE PODER") LA LEY 11/12/2017, 11/12/2017, 1 - LA LEY 2017-F, 920.

ABREUT DE BEGHER, LILIANA, DERECHOS REALES, ED. HAMMURABI, 4A EDICIÓN ACTUALIZADA, BUENOS AIRES, 2023.

ABELLA, ADRIANA- MARIANI DE VIDAL, MARINA, DERECHOS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, ZAVALÍA, 2016,

BUERES, ALBERTO JESÚS (DIRECTOR), CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Y NORMAS COMPLEMENTARIAS. ANÁLISIS DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL, EDITORIAL HAMMURABI, TOMOS 4-A Y 4-B, COORDINADOS POR MARIANI DE VIDAL, MARINA, BUENOS AIRES, 2017.

CLERC, CARLOS, DERECHOS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, ED. ERREIUS, 2ª EDICIÓN AMPLIADA, BS. AS., 2019.

FRANCHINI María Florencia, Derechos Reales de Garantía en ALTERINI Jorge H. (Director) Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético. Bs As. La Ley 2015

FRANCHINI María Florencia, Protección de la vivienda de solteros, convivientes y casados en el Código Civil y Comercial de la Nación, Centro de Estudiantes de Derecho, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, UNLP, Revista de Actualización Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, <http://franjaderechounlp.com.ar/nueva-revista-juridica-de-actualizacion/>

FRANCHINI María Florencia, Algunas notas sobre las disposiciones comunes a los derechos reales de garantía, Revista Anales, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, UNLP 2015-45, 162, laleyonline, AR/DOC/3579/2015

FRANCHINI, María Florencia, Aportes sobre los Derechos Reales en el Proyecto de Código. AR/DOC/ 2307/2013. LA LEY 16/07/2013, 1 - LA LEY 2013-D, 897.

FRANCHINI, María Florencia los derechos reales de garantía en el ámbito de conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados, rccyc 2016 (julio), 06/07/2016, 58, ar/doc/2074/2016

FRANCHINI, María Florencia el principio de especialidad en los derechos reales de garantía, el plazo de inscripción de la hipoteca y otras consideraciones en torno a la ley 27.271. adla2016-33, 73 /doc/3245/2016

FRANCHINI, María Florencia, "acceso a la vivienda digna en la provincia de buenos aires (a 25 años de la constitución provincial)", llba, año 26, nro. 7, dic. 2019.

FRANCHINI, María Florencia, derecho real de habitación del cónyuge supérstite. protección legal contra el desahucio. implicancias humanitarias y de carácter afectivo, rccyc 2022 (agosto), 283, tr laley ar/doc/1484/2022

FRANCHINI, María Florencia, el derecho real de superficie en políticas públicas para el acceso a la vivienda (a propósito de la ley 6639 de la ciudad autónoma de buenos aires) adla2023-9, 158, tr laley ar/doc/1701/2023

FRANCHINI, María Florencia el principio de especialidad en cuanto al crédito en los derechos reales de garantía. análisis comparado antes y después de la ley 27.271 y el impacto del dec. 70/2023 sobre créditos en moneda extranjera rccyc 2025 (agosto) a 10 años de la entrada en vigencia del código civil y comercial

KIPER, Claudio, Manual de Derechos Reales, Rubinzal-Culzoni Editores, 2018

LORENZETTI, Ricardo Luis, Director, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomos IX y X, Rubinzal – Culzoni, Santa Fe, 2015

MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana N, Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes.. AR/DOC/677/2015. LA LEY 08/04/2015, 1

MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana N. AR/DOC/1533/2013. LA LEY 29/04/2013, 1 - LA LEY 2013-C, 679., El tiempo compartido en el Proyecto de Código.

MOLINA QUIROGA, Eduardo. Principales reformas en materia de derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación. AR/DOC/3848/2014. Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial 2014 (noviembre), 165.

RIVERA, Julio César y MEDINA, Graciela, Directores, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, La Ley, Buenos Aires, 2015.

VAZQUEZ, Gabriela A., *DERECHOS REALES*, La Ley, 2020.

Fecha: 29/10/2025

400-5790/25.-

El Consejo Directivo, en sesión del día 16 de octubre próximo pasado, en base a lo dictaminado por las Comisiones de Enseñanza e Interpretación y Reglamento, resolvió, por unanimidad de sus Miembros presentes, aprobar el Programa presentado, de conformidad a las nuevas pautas recomendadas, por la señora Profesora Titular Ordinaria de la cátedra 1 de la asignatura Derecho Privado V **Abog. María Florencia FRANCHINI. CONSTE.-**

Establécese que el nuevo Programa de la cátedra 1 de la asignatura Derecho Privado V, comenzará a regir de manera optativa para los alumnos libres a partir del primer cuatrimestre de 2026, y exigido a partir del turno de agosto del mismo año, (Artículo 11º de la Resolución nº 194/76, modificada por Resoluciones nº 47/77 y 010/07). Comuníquese a la Profesora Titular de la citada cátedra Abog. María Florencia Franchini; pase a la Dirección de Biblioteca quien deberá reservar copia del presente Programa en formato digital; cumplido pase para su conocimiento a la Secretaria de Bienestar Universitario, al Area Informática y Comunicación Visual para su publicación en la web, al Centro de Estudiantes; y al Departamento de Servicios Generales; cumplido, archívese en la carpeta respectiva.

RESOLUCION DEL C.D. N° 160/25

apd

Firmado electrónicamente por:

MIGUEL OSCAR BERRI

Decano

VALERIA MORENO

Secretaria de Asuntos Académicos

Resolución de Consejo Directivo Fac. de Ciencias Jurídicas y Sociales N° 160 / 2025

Hoja de firmas



Sistema: SUDOCU
Firmado por: SUDOCU UNLP
Fecha: 05/11/2025 09:27:48
Razon: Cargado por SIU-Documentos



Sistema: SUDOCU
Firmado por: SUDOCU UNLP
Fecha: 05/11/2025 12:35:38
Razon: Autorizado por Valeria Moreno



Sistema: SUDOCU
Firmado por: SUDOCU UNLP
Fecha: 06/11/2025 10:06:59
Razon: Autorizado por Miguel Oscar Berri