

# **FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

## **UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA**

### **Programa de enseñanza**

### **DERECHO PRIVADO V**

### **Cátedra 3. Titular: Abog. Juan Ignacio Bitar**

### **OBJETIVOS GENERALES**

#### **-I-**

El Programa de Enseñanza y Examen de la asignatura 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, persigue el propósito de formar a los alumnos para que puedan:

- Entender al Derecho como un complejo fenómeno social comprensivo de diferentes dimensiones y a los contenidos de la materia integrados a ese fenómeno.
- Vincular los elementos estructurales de la asignatura con los conocimientos aprendidos en las asignaturas previas y en las de cursado simultáneo, todo ello en un marco sistemático que, alumbrado por los principios generales, contribuya a un pensamiento reflexivo.
- Interrelacionar reflexivamente 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 las tendencias de los códigos decimonónicos en materia de derechos reales, su impacto en el Código Civil derogado y en el Código Civil y Comercial de la Nación.
- Establecer las relaciones existentes entre los contenidos de los Derechos Reales y la economía.

Uno de los núcleos fundamentales del derecho privado lo constituye el derecho patrimonial, adquiriendo el derecho real en ese ámbito un innegable nivel de relevancia. Su importancia en el orden político, económico y social ha determinado que el régimen jurídico de los derechos reales esté precedido sustancialmente por normas de orden público, con las consiguientes limitaciones a la autorregulación de intereses por los particulares. Acaso esa sola circunstancia sería suficiente para advertir la importancia de la asignatura. Por otra parte, dada la unicidad del sistema jurídico, las relaciones de los derechos reales con otras asignaturas que integran el derecho privado son evidentes, e incluso desbordan el ámbito privatista para extenderse al derecho administrativo, procesal, ambiental y muy especialmente al derecho constitucional, integrándose al fenómeno de la constitucionalización del derecho privado, recogido en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Tales matizaciones han sido particularmente tenidas en cuenta para la elaboración y distribución sistemática de los contenidos de la asignatura.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

#### **-II-**

El programa de la Cátedra 3 de Derecho privado V que se eleva 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.

#### **-III-**

El pórtico de la asignatura procura introducir al alumno en la constitucionalización

del derecho privado, para luego presentar los elementos de la relación jurídico real (sujeto, objeto y causa).

El estudio de las relaciones de poder, permiten contrastar las relaciones de derecho, nacidas de un derecho real o personal, con las relaciones de hecho (principalmente, posesión y tenencia), examinando estas últimas en sus elementos, clasificación, cualidades, vicios, adquisición, conservación, extinción y efectos. Asimismo, se estudia la tutela de esas relaciones de poder a través de las defensas extrajudicial y judiciales.

Las unidades referidas al dominio, además de abordar sus elementos estructurales, caracteres legales, modos de adquisición, límites y clases, procuran armonizar la verdadera dimensión de ese derecho real con los requerimientos del bien común y la función social de la propiedad.

El análisis de la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, los cementerios privados y la prehorizontalidad pone su énfasis en la conflictividad de esas materias y en su proyección sobre aspectos primarios de la vida urbana.

Para los derechos reales sobre cosa ajena se intenta equilibrar la necesidad de su estudio, 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.

En los derechos reales de garantía, en seguimiento de la metodología legislativa, se incluye el tratamiento de las disposiciones comunes a la hipoteca, anticresis y prenda, para luego analizar en particular cada uno de estos derechos reales.

El estudio de la defensa de los derechos reales conduce al examen de las acciones reales, particularmente a su ámbito de aplicación, legitimación activa y pasiva y sus efectos.

Por último, el programa de enseñanza concluye con la publicidad, analizando los regímenes de publicidad, los sistemas registrales, los principios registrales inmobiliarios, así como las nociones básicas de los registros mobiliarios.

#### **-IV-**

Se concluye con un listado de bibliografía recomendada en el que se encuentra la más asequible por los alumnos.

### **MÉTODO DE ENSEÑANZA**

#### **-V-**

En el ámbito de la pedagogía es frecuente que se polemice sobre la conveniencia del empleo de las modalidades clásicas de enseñanza, particularmente la enseñanza magistral, frente a los sistemas activos.

Es persuasivo el argumento que afirma la necesidad de integrar ambos métodos, pues la enseñanza magistral es idónea para proporcionar las directivas generales, los lineamientos básicos, que permitan una mejor aplicación de los métodos activos.

De acuerdo con ello, cada tema de la disciplina será iniciado con una clase magistral, para luego acudir a los métodos activos, particularmente el de “análisis de casos”, relativo tanto a hechos reales recogidos por la jurisprudencia como a acontecimientos ficticios, asumiendo el educando diversos roles ante el caso (litigante, asesor, juez, legislador).

### **EVALUACIÓN**

#### **-VI-**

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 u oral, conforme en todo a la Reglamentación vigente.

En cada comisión, además, se realizarán trabajos prácticos, análisis de casos, inicio a la investigación, etc.

# **DERECHO PRIVADO V**

## **CATEDRA 3**

### **DERECHOS REALES**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**Universidad Nacional de La Plata**

### **PROGRAMA DE ENSEÑANZA**

#### **UNIDAD I**

#### **TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES**

1. Los derechos reales desde la Constitución y los tratados de derechos humanos: a) la propiedad privada como derecho humano. b) derechos reales y perspectiva de género. c) derechos reales y personas con discapacidad. d) derechos reales y derecho humano a un ambiente sano. e) derechos reales y derecho humano a la vivienda adecuada. f) derechos reales y propiedad comunitaria indígena.

2. El derecho real como derecho subjetivo. El derecho subjetivo. Definición legal del derecho real (art. 1882). Clasificación de los derechos subjetivos en reales y personales. Tesituras que niegan la diferencias entre los derechos reales y personales (monismo personalista y monismo realista). Clasificación de los derechos subjetivos por su oponibilidad y por su contenido. Clasificación de los derechos en individuales y colectivos. Esquema clasificatorio adoptado por el Código Civil y Comercial. Relaciones de semejanza, de diferencia y de vínculo entre los derechos reales y personales.

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 y obligaciones propter rem.

5. Incidencia del orden público en los derechos reales. Normas estatutarias y reglamentarias. Número cerrado (numerus clausus). Recepción legal (art. 1884). Derechos reales de número cerrado en el Código Civil y Comercial (art. 1887). Constitución de derechos reales no permitidos o modificación de su estructura. Quid de la conversión. Distinción entre fuentes y tipicidad.

6. Derechos reales permitidos en el Código Civil y Comercial. Definición de cada uno de ellos. Quid del tanteo o preferencia con retracto como derecho real no enumerado en el art. 1887. Nociones de derechos reales permitidos fuera del Código Civil y Comercial. Derechos reales prohibidos.

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

8. 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).

9. Función de garantía de los bienes. Los bienes del deudor como garantía común de sus acreedores (arts. 242 y 742). Bienes excluidos de la garantía: análisis de los supuestos del art. 744. Protección de la vivienda familiar: su antecedente en la ley 14.394. Afectación y desafectación. Legitimados. Beneficiarios. Efecto: oponibilidad. Subrogación real. Inmuebles rurales.

10. Adquisición de los derechos reales: a) 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); b) 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); c) Adquisición originaria. Prescripción adquisitiva (art. 1897 a 1904). Especial análisis del art. 1905 y sus consecuencias.

11. Transmisibilidad de los derechos reales. Excepciones. 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. POSESION Y TENENCIA**

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”. Yuxtaposición, servidores de la posesión, tenencia y 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.

4. Funciones de la posesión y la tenencia. Análisis e integración de la sistematización de Ihering.

5. Sujetos de las relaciones de poder. Exclusividad. Concurrencia. Análisis de los art. 1912 y 1913.

6. Objeto de las relaciones de poder. Requisitos. Las universalidades de hecho.

7. Clasificación, cualidades y vicios de las relaciones de poder. Relaciones de poder legítimas y ilegítimas (art. 1916). La buena fe y la mala fe en las relaciones de poder. Presunciones. Posesión viciosa (art. 1921). Carácter de los vicios. Purga de los vicios (art. 2564 inc. b) Situación del poseedor por boleto de compraventa.

8. Unión de posesiones. Sucesión universal y sucesión particular. Análisis del art. 1901 y su implicancia en la adquisición originaria de los derechos reales.

9. Intervención del título de la relación de poder.

10. 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. EFECTOS.**

1. Adquisición de las relaciones de poder: requisitos.
2. Enumeración y clasificación de los modos de adquisición de las relaciones de poder: a) por causa de muerte y por actos entre vivos. b) Unilateral y bilateral.
3. Adquisición unilateral: apoderamiento
- 4 Adquisición bilateral: La tradición. Concepto. Requisitos. La *traditio brevi manu* y el *constituto posesorio*.
5. Adquisición por representante.
6. Adquisición por vía judicial. El problema del interdicto de adquirir. Análisis del art. 2239.
7. Conservación y pérdida de las relaciones de poder.
8. Derechos y deberes inherentes a la posesión y la tenencia (arts. 1932 y 1933).
9. Extinción de las relaciones de poder.
10. 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 las defensas de las relaciones de poder. El Estado de Derecho. Finalidad de las acciones posesorias.
2. Turbación y desapoderamiento. Concepto y alcances.
3. Defensa Extrajudicial. Requisitos para su ejercicio. 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. 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.
2. Distintas concepciones sobre la propiedad. En especial doctrinas liberal, marxista y magisterio de la iglesia.
3. Definición legal del dominio. Análisis crítico. Comparación con el art. 2506 del Código

Civil y su fuente.

4. Clasificación del dominio: Perfecto e imperfecto. Los diversos dominios del estado.

5. Caracteres legales del dominio. Análisis de la absolutez, exclusividad y perpetuidad. Distintos sentidos.

6. Contenido del dominio. Facultades. Límites y limitaciones.

7. Extensión del dominio. Espacio aéreo. Subsuelo. Accesorios en general. Frutos y productos.

8. Función social de la propiedad. 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. 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.

## **UNIDAD VI**

### **DOMINIO. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN.**

1. Modos de adquisición del dominio. Concepto. Clasificación. Modos generales y especiales. Adquisiciones derivadas, originarias y legales.

2. 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.

3. Prescripción adquisitiva (usucapión). Definición legal. 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. Renuncia. Nociones sobre la Ley 24.374: beneficiarios, emplazamiento al titular registral, acta de regularización dominial, cesión de los derechos, consolidación del dominio. 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.

4. Sucesión. Nociones.

5. Modos especiales de adquisición del dominio. Su extensión a las adquisiciones de otros derechos reales.

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.

6. Percepción de frutos (remisión parcial a la unidad III, punto 9).

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

## **UNIDAD VII**

## **LIMITES AL DOMINIO**

1. Concepto. Caracteres. Diferencias con las servidumbres. Daño no indemnizable.
2. Límites fundados en consideraciones de interés público. Modificación del instituto a partir de la redacción del art. 1970 en relación al art. 2611 del Código Civil. Conclusiones de las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 2013.
3. Límites establecidos a la libre disposición jurídica de la propiedad. Cláusulas de inenajenabilidad. El problema de los llamados embargos e inhibiciones voluntarios. La indisponibilidad voluntaria como derecho real de garantía en el Proyecto de 1998. El *numerus clausus*.
4. Inmisiones. Concepto de molestia. Distinción con el daño. Facultades del juez.
5. Camino de sirga. Prohibición de alterar el curso de las aguas. Recepción de agua, arena y piedras. Instalaciones provisionales y paso de personas que trabajan en una obra
6. Régimen de luces y vistas. Distancias mínimas. Privación. Árboles, arbustos y otras plantas.

## **UNIDAD VIII**

### **DOMINIO IMPERFECTO**

1. Dominio perfecto e imperfecto. Distintos supuestos de dominio imperfecto.
2. Dominio revocable. Definición legal. Análisis crítico. Facultades. Efecto de la revocación. Readquisición del dominio perfecto. Efectos de la retroactividad.
3. 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.
4. 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.

5. Dominio fiduciario. Su vinculación con el contrato de fideicomiso en el Código Civil y Comercial. Partes y Protagonistas del contrato. El contrato de fideicomiso como título suficiente. Rol del fiduciante, del fiduciario, beneficiario y destinatario final. Patrimonio separado. Límite de la responsabilidad. Facultades del fiduciario durante la vida del fideicomiso. Consecuencias de la cláusula de inenajenabilidad. Plazo. Extinción.

## **UNIDAD IX**

### **CONDominio. ESTRUCTURA. CLASES. EXTINCION**

1. Condominio. Definición Legal. Análisis crítico. Caracteres. Naturaleza jurídica.
2. Constitución. Clases. Supuesto de comunión de derechos reales o de otros bienes.
3. 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 sí 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.
4. 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
5. 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.

6. 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.

7. Supuestos de indivisión forzosa de origen hereditario.

8. Supuesto de indivisión forzosa en el condominio fiduciario.

9. Extinción del condominio. Partición. Efectos.

## **UNIDAD X**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. Propiedad Horizontal. Antecedentes en el Código Civil y en la Ley 13.512.

2. Definición legal. Análisis crítico. Autonomía del derecho real.

3. Aplicación de la propiedad horizontal al derecho real de conjuntos inmobiliarios.

4. Objeto del derecho: inmueble propio determinado en la unidad funcional.

5. La unidad funcional y sus componentes. 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.

6. Constitución. Legitimados. Requisitos.

7. Adquisición del derecho real de propiedad horizontal. Integración del Reglamento en el título de la unidad funcional.

8. 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.

9. Consorcio. Superación de la polémica sobre su personalidad. Atributos de la persona jurídica consorcio. Los subconsorcios. Consorcios de hecho. Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio. Polémica.

## **UNIDAD XI**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL. RÉGIMEN**

1. 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.

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

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

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

8. Extinción del sistema. Casos. Destrucción. Vetustez. Mayorías. Cómputo. Situación de las minorías.

9. Prehorizontalidad. Nociones.

## **UNIDAD XII**

### **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

1. Los “conjuntos inmobiliarios” como nuevas manifestaciones de la propiedad incorporadas al Código Civil y Comercial (Libro IV, Título VI). Clases: conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, 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.

2. 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). Marco legal aplicable según se trate de los aspectos urbanísticos o de su regulación sustancial (art. 2075). 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). 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). 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).

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

4. Cementerios Privados. 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. 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. Derecho real de superficie. Origen histórico. Su prohibición en la redacción originaria del Código Civil. Incorporación del derecho real de superficie forestal por la Ley 25.509.

Breve análisis de su contenido.

2. Derecho real de superficie. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres

3. Naturaleza jurídica mixta: derecho real sobre cosa ajena y sobre cosa propia.

4. Objeto. Finalidad. Plazos.

5. Legitimación para constituir el derecho real de superficie. Adquisición y transmisión del derecho real.

6. Facultades y obligaciones del superficiario.

7. Facultades y obligaciones del propietario.

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

9. Normas supletorias aplicables.

## **UNIDAD XIV**

### **USUFRUCTO, USO Y HABITACION**

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.

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. 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. Modos especiales. Efectos.

9. Derecho real de uso. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres. Objeto Limitaciones. Normas aplicables. Ejecución por los acreedores.

10. Derecho real de habitación. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres. Objeto. Limitaciones. Normas aplicables. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite (art. 2383 del Código Civil y Comercial). Derecho real de habitación del conviviente supérstite (especial análisis del art. 527 del Código Civil y Comercial).

## **UNIDAD XV**

### **SERVIDUMBRE**

1. Derecho real de servidumbre. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres. Diferencias con la servidumbre administrativa.

2. Objeto del derecho real de servidumbre. Contenido. Obligaciones de hacer y servidumbres (derogados arts. 3010, 3022, 3023 y 3042 del Código Civil).

3. Clasificaciones. Positiva y negativa. Reales y personales. Voluntarias y forzosas. Otras clasificaciones: Perpetuas y temporarias. Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes.

4. Constitución de las servidumbres. Legitimación. 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 del titular sirviente.

8. Extinción.

## **UNIDAD XVI**

### **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.

3. Derechos reales de garantía. Definición aportada en el Proyecto de 1998 (art. 2088). Metodología del Código Civil y Comercial.

4. Particular análisis del Fideicomiso en función de garantía como garantía real.

5. Derecho real de garantía no contemplado. La indisponibilidad voluntaria. Arts. 1364 y 2612 del derogado Código Civil y art. 2133 del Proyecto de 1998.

6. 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

7. Disposiciones comunes a los derechos reales de garantía en el Código Civil y Comercial de la Nación. Caracteres esenciales: a) convencionalidad. b) accesoriedad. Créditos garantizables c) especialidad y extensión en cuanto al objeto y en cuanto al crédito. Especialidad crediticia en las garantías cerradas o abiertas o de máximo. Derechos reales de garantía y cláusulas de ajuste. Monto del gravamen en moneda extranjera. Defectos en la especialidad. Carácter natural de los derechos reales de garantía: indivisibilidad. Efectos. Divisibilidad convencional y judicial.

8. Facultades del constituyente y del acreedor.

9. Responsabilidad del propietario no deudor.

10. Subrogación real.

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

## **UNIDAD XVII**

### **HIPOTECA. PRENDA. ANTICRESIS**

1. Derecho real de hipoteca. Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Constitución de la hipoteca: legitimación y forma. Hipoteca de parte indivisa. Determinación del objeto. Duración de la inscripción. 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. Privilegio del acreedor hipotecario.

2. Derecho real de anticresis. Definición legal. Análisis crítico. Legitimación. Forma. Plazo máximo. Derechos del acreedor anticresista. Deberes del acreedor anticresista. Gastos. Duración de la inscripción.

3. Derecho real de prenda. Definición legal. Análisis crítico. Posesión. Oponibilidad. Prendas sucesivas. a) Prenda de cosas: Prenda de cosa ajena. Frutos. Uso y abuso. Gastos. Venta del bien empeñado. Ejecución prendaria, modalidades. Rendición de cuentas. Prenda

de títulos Valores. Entrega de la cosa prendada (art. 954 del Código Civil y Comercial). b) 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). c) 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). Prenda tácita y prenda anticrética en el derogado Código Civil.

## **UNIDAD XVIII**

### **DEFENSAS DEL DERECHO REAL**

1. Acciones reales. Definición legal. Clases. Finalidad. Demanda y sentencia. Daño.
2. Acción reivindicatoria. Finalidad. Reivindicación de cosas y de universalidades de hecho. Objetos no reivindicables. Objetos no reivindicables en materia de automotores. Legitimación pasiva. Prueba en la reivindicación de inmuebles, de muebles registrables y de muebles no registrables. Derecho a reembolso. Alcance de la sentencia. Límites de la reivindicación art 390 y 392 del Código Civil y Comercial.
3. Acción negatoria. Finalidad. Legitimación pasiva. Prueba.
4. Acción confesoria. Finalidad. Legitimación pasiva. Prueba.
5. Acción de deslinde. Finalidad. Legitimación activa y pasiva. Prueba y sentencia
6. Petitorio y Posesorio. Remisión Unidad IV Pto.7.

## **UNIDAD XIX**

### **PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES**

1. Publicidad y publicidad jurídica. Sistemas de publicidad. Registrales. Extrarregistrales. Publicidad de los estados de hecho (en especial publicidad posesoria). Clasificación de los

sistemas de publicidad registrales: a) Constitutivos y declarativos. b) Personales o reales. c) Convalidantes o no convalidantes. d) Con fe pública registral o sin ella. e) De transcripción de inscripción. f) Según el objeto que se registra.

2. 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

3. Sistema de publicidad inmobiliaria en el Código Civil y Comercial. 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.

4. 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.

5. Posibilidad jurídica de los negocios sobre el rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación del rango hipotecario para hipotecas de constitución ulterior.

6. 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.

7. El asiento registral como prueba supletoria del acto. Rectificación de asientos. Cancelación y caducidad de las registraciones. Responsabilidad por inexactitudes registrales.

8. 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.

## **BIBLIOGRAFÍA GENERAL**

### **a) BIBLIOGRAFIA CLASICA**

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

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: “Dodero 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.

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.



HIGHTON, Elena. “Derechos reales”, Bs As, 1983.

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, Fidecomiso, Leasing, Letras hipotecarias, Ejecución hipotecaria, Contratos de consumición, Ed. Zavalía, Buenos 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.

MUSTO, Néstor Jorge, “Derechos reales”, Santa Fe., 1992.

PAPAÑO, 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 Ezequiel ALTERINI, María Eugenia, Tratado de los derechos reales, La Ley, 2018, Tomas I y II.

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., Derecho reales en el Código Civil y Comercial, Zavalía, 2016, Tomes I y II.

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, 2014.

VAZQUEZ, Gabriela A., Derechos reales, La Ley, 2020.