

ABOGACÍA

Derechos Reales

Profesores:

Titular: Carlos Mario Clerc.

Adjuntos: Adrian Carta.

Myriam A. Farina.

Javier Rosenbrock Lambois.

Carga Horaria: 80 hs.

Modalidad: Cuatrimestral.

Comisión: TNA.

2025

1. Fundamentación:

La materia Derechos Reales constituye tanto una continuación como una profundización de los principios generales del Derecho Civil, así como de los que conforman el Derecho de las Obligaciones y de los Contratos, brindando un sólido sustento para la posterior incorporación de los institutos del Derecho de Familia y de las Sucesiones.

El desarrollo de los contenidos conceptuales que integran la asignatura permitirá advertir las diferencias que existen entre cada uno de los derechos reales, y entre éstos y las demás construcciones de la vida jurídica; y alcanzar soluciones adecuadas frente a los casos que puedan plantearse durante el ejercicio profesional.

La enseñanza debe realizarse partiendo de los conceptos adquiridos por los alumnos en los años anteriores, para luego desarrollar la “Teoría General de los Derechos Reales” y finalmente efectuar un análisis detallado de cada uno de los Derechos Reales contemplados por la legislación argentina.

2. Objetivos:

La asignatura se propone que el alumno pueda:

- Conocer el derecho sustancial relacionado con los Derechos Reales en general. Propiedad y dominio, posesión, y contenidos generales de cada derecho real y su relación con un orden social justo.
- Comprender los principios básicos de la posesión, su protección y su defensa, a los fines de que puede transferir apropiadamente los conocimientos teóricos al plano práctico, en resolución de casos, mediante la justificación apropiada y adecuada al entorno normativo.
- Comprender el concepto de propiedad a la luz de las nuevas corrientes: La función social de la propiedad. Las nuevas formas de dominio, relacionando todo con la Justicia como valor condicionante de esas corrientes.
- Desarrollar, sobre la base de casos concretos, un razonamiento lógico jurídico, aplicado y adecuado a la estructura de los derechos reales: El orden público, el derecho de propiedad, el número clauso, la seguridad tanto en su plano estático o del derecho subjetivo, como en el plano dinámico o del crédito y la justicia que debe imperar en todo orden jurídico.
- Comprender el contenido, constitución, ejercicio, transmisión y la extinción de cada uno de los derechos reales establecidos en el Código Civil argentino.
- Comprender los principios y características especiales de toda la gama de derechos inmateriales: Propiedad intelectual, Patentes, Marcas y diseños industriales.

- Familiarizarse con el manejo de todos los dispositivos legales relacionados con la asignatura y la ubicación de cada situación en el Código Civil y en las legislaciones relacionadas.
- Informarse en cuanto a la bibliografía básica de doctrina nacional y comparada, distinguiendo básicamente las principales diferencias entre el sistema argentino y los fundamentales derechos extranjeros.
- Utilice toda la terminología técnica adecuada a la asignatura.

3. Organización de los contenidos formativos:

Unidad 1: Teoría general de los derechos reales

Los derechos reales. Concepto. Su emplazamiento en el ámbito de los derechos subjetivos. Antecedentes históricos.

Derechos patrimoniales y extrapatrimoniales.

Patrimonio: definición. Contenido y composición. Bienes y cosas. El patrimonio como atributo de la personalidad.

Derechos reales y derechos personales. Distinción entre ambas categorías con respecto al objeto, al sujeto, a la causa, a las acciones, a la publicidad, a la oponibilidad, a la creación, a su duración, en materia de prescripción, de competencia, la ley aplicable. Doctrina clásica dualista. Doctrinas unitarias, Kant, Planiol, Ginossar, Hauriou.

El Código Civil de Vélez Sarsfield: sus principios en materia de derechos reales.

El Código Civil y Comercial de la Nación: disposiciones generales, principios comunes a los derechos reales. Análisis de las disposiciones legales. Caracteres.

El “*numerus clausus*”, concepto. Enumeración de los derechos reales. Clasificación: sobre cosa propia y ajena; principales y accesorios, sobre cosas registrables y no registrables.

La propiedad comunitaria indígena: su inclusión como derecho real. Caracteres especiales.

El orden público y los derechos reales. La constitucionalización del derecho privado.

La protección legal de la vivienda. Sus alcances y las normativas implementadas.

Unidad 2: Caracteres de los derechos reales

Adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales. La teoría del título y el modo en la adquisición derivada por actos entre vivos.

Concepto y requisitos. Capacidad y legitimación.

La tradición posesoria. Concepto. “*Traditio brevi manu*” y “*Constitutio posesoria*”.

Oponibilidad de los derechos reales frente a terceros. Efectos. Terceros interesados. La buena fe. La regulación en materia de muebles e inmuebles.

La inscripción registral. Distintos tipos. Presupuestos de aplicación. La inscripción con efectos declarativos y constitutivos.

Unidad 3: La posesión y la tenencia

La posesión: Definición. Cuestiones terminológicas. Elementos. Distintas teorías sobre su naturaleza jurídica. Sus efectos.

La tenencia: Definición. El representante de la posesión. Efectos: Servidores de la posesión. Relaciones de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad. Las relaciones de poder: objeto, sujeto, causa y funciones Presunciones legales. Clasificación de las relaciones de poder. Buena y mala fe. Posesión viciosa. Publicidad posesoria. Actos posesorios. La prueba. Conservación y pérdida de la posesión. Inmutabilidad de la causa. Interversión del título. Régimen de frutos y mejoras.

Unidad 4: El derecho real de dominio

El derecho real de dominio. Concepto. Terminología: Propiedad y dominio. Clasificación: dominio perfecto e imperfecto.

Caracteres del dominio perfecto: perpetuo, exclusivo y excluyente.

El dominio imperfecto: dominio revocable, fiduciario y desmembrado.

Extensión del dominio: subsuelo y espacio aéreo, tesoros, minas, aguas subterráneas y yacimientos arqueológicos.

Facultades materiales y jurídicas.

Adquisición del dominio: modos originarios y derivados.

Accesión de inmuebles. Aluvión, avulsión, construcción, siembra y plantación. Régimen de tierras aluvionales.

Accesión y transformación de cosas muebles.

La usucapión. Concepto. Elementos: La prescripción adquisitiva larga. Prescripción adquisitiva breve: Justo título y buena fe. Usucapión de cosas muebles. Accesión de posesiones. Efectos de la sentencia.

Límites al dominio. Aplicación de normativas administrativas. El régimen de la inenajenabilidad: requisitos y plazo máximo. Las inmisiones. Camino de sirga. Luces y vistas. Plantación de árboles, arbustos u otras plantaciones.

Unidad 5: El derecho real de condominio

El derecho real de condominio: definición legal. Presunción sobre la igualdad de las partes indivisas. Aplicación de las normas que rigen el dominio.

Tipos de condominio: a) sin indivisión forzosa: b) con indivisión forzosa temporaria y c) con indivisión forzosa perdurable.

Uso y goce de la cosa. Convenios.

Facultades y cargas de los condóminos.

Condominio sobre muros, cercos y fosos.

Medianería. Procedimiento judicial y extrajudicial. Cálculo de valores

Facultades materiales de disposición. Limitaciones. Facultades de disposición jurídica.

Condominio por confusión de límites.

Cerramiento forzoso rural.

Medianería rural. Condominio de árboles y arbustos.

Prescripción extintiva.

Unidad 6: La propiedad horizontal

Definición. Antecedentes históricos. Legislación comparada.

Naturaleza jurídica. Distintas teorías. La jurisprudencia nacional. La actual normativa.

Constitución del sistema de propiedad horizontal. Requisitos.

Objeto del derecho real de propiedad horizontal. Cosas y partes comunes, cosas y partes necesariamente comunes, cosas y partes comunes no indispensables, cosas partes propias.

La unidad funcional: concepto y contenido.

Consortio de Propietarios: naturaleza jurídica. Domicilio. Órganos que la integran- La personalidad jurídica.

Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones.

Las expensas comunes: ordinarias y extraordinarias. Obligación de pago.

El certificado de deuda como título ejecutivo. La ejecución de expensas: procedimiento.

El Reglamento de Propiedad Horizontal: concepto, requisitos y contenidos. La modificación del reglamento. Recaudos a cumplir.

Mejora u obra nueva: distintos tipos y requerimientos. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio.

Las asambleas: concepto. Distintos tipos. Atribuciones. Convocatoria y quórum. El sistema de mayorías. Libro de Actas y de registro de firmas. La asamblea judicial: causales y procedimiento.

Consejo de propietarios: conformación y funciones.

El administrador. Naturaleza jurídica y normas aplicables. Designación y remoción. Derechos y obligaciones. Responsabilidades. El régimen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Inscripción y requisitos de la actividad.

Subconsorcios: concepto y funcionamiento.

Prehorizontalidad. Obligatoriedad de la contratación de seguros. Casos excluidos.

Unidad 7: Conjuntos inmobiliarios

Concepto y caracteres. Régimen legal. Partes comunes y privativas. Derechos y obligaciones del propietario. Limitaciones y restricciones del Reglamento de Propiedad. Los gastos y contribuciones. Disposiciones específicas sobre cesión, régimen de invitados, admisión de usuarios no propietarios, transmisión de unidades e imposición de sanciones.

Unidad 8: Tiempo compartido

Definición. Bienes que lo integran. Requisitos. Afectación al sistema. Instrumentación e inscripción. Deberes del emprendedor. Deberes del usuario del sistema. La administración. Responsabilidades y deberes a su cargo. El cobro de expensas. Extinción del tiempo compartido: causales. Aplicación de las normativas a las relaciones de consumo.

Unidad 9: Cementerios privados

Concepto. Cementerios públicos y privados. Sistema de afectación. El Reglamento de administración y uso: sus contenidos. Registros obligatorios. Derechos y deberes de los titulares del derecho de sepultura. El administrador: sus funciones. Aplicación de las notmativas de las relaciones de consumo.

Unidad 10: Derechos reales

El derecho real de superficie:

Concepto. Importancia de su incorporación a la legislación argentina. Antecedentes históricos y legislativos. El derecho comprado. Distintas modalidades. Extensión del emplazamiento. Caracteres especiales: plazos de duración, legitimación, modos de adquisición. Facultades del superficiario y del propietario. Extinción del sistema. Destrucción: efectos. Indemnización al superficiario. Normas supletorias aplicables.

Derecho real de usufructo:

Principios generales. Concepto. Legislación comparada, Caracteres. Objeto. Legitimación. Modalidades. Inventario y garantía suficiente. Intransmisibilidad hereditaria. Derechos y obligaciones del usufructuario. Derechos y obligaciones del nudo propietario. Extinción del usufructo. Modos especiales y efectos.

Derecho real de uso:

Concepto. Aplicación de normas supletorias del usufructo. Límites a la ejecución de acreedores.

Derecho real de habitación:

Concepto y sujetos. Normas supletorias. Intransmisibilidad y prohibición de constituir derechos reales. Aportes a cargas y reparaciones.

Derecho real de servidumbre:

Disposiciones generales. Concepto. Objeto. Clasificación de las servidumbres. Institución a pluralidad de personas: efectos. Legitimación. Presunción de onerosidad. El régimen e la transmisibilidad. Derechos y obligaciones del titular dominante. Derechos del titular sirviente. Extinción del derecho real de servidumbre.

Derechos reales de garantía:

Las garantías en general: distintos tipos: legales y convencionales, personales y reales, generales y especiales. Los derechos reales de garantía. Antecedentes históricos, Legislación comparada. Su importancia en el desarrollo económico. Disposiciones comunes y especiales: convencionalidad, accesoriedad, especialidad respecto al objeto y en cuanto al crédito, indivisibilidad. Extensión en cuanto al objeto y al crédito. Subrogación real. Facultades del constituyente. Inoponibilidad. Situación del propietario no deudor: límites de su responsabilidad. Procedimiento judicial. Subrogación del propietario no deudor. Extinción de los derechos reales de garantía. La subasta. Cancelación de los gravámenes.

El derecho real de hipoteca:

Concepto. Sujetos. Hipoteca del condómino. Forma. Individualización del inmueble. Plazos de vigencia. La ejecución hipotecaria según la ley procesal y conforme la ley.

El derecho real de anticresis:

Definición. Sujetos legitimados. Plazo de duración y de inscripción. Derechos y deberes del acreedor anticresista.

El derecho real de prenda:

Disposiciones generales a la prenda de cosas y prenda de créditos. La prenda con registro. Efectos. La prenda de cosas. Facultades del acreedor en caso de prenda de cosa ajena. Régimen de frutos y gastos. La venta de la cosa prendada: ejecución, disposiciones especiales. La rendición de cuentas. La prenda de créditos. Concepto. Efectos. Extinción. Norma de procedimiento.

Unidad 11: Acciones posesorias

Las defensas de la posesión y la tenencia: objeto y finalidades. Turbación y desapoderamiento: conceptos.

La defensa extrajudicial: requisitos.

Acción de despojo: legitimación. Efectos.

Acción de mantener la tenencia o la posesión: legitimación. Efectos.

Los interdictos procesales: su aplicación.

Unidad 12: Defensas del derecho real

Las acciones reales: disposiciones generales. Enumeración. Concepto. Lesiones que las habilitan. Legitimación.

Procedimiento judicial: demanda, sentencia, cosa juzgada.

La acción reivindicatoria. Objetos reivindicables y no reivindicables. Automotores. La legitimación pasiva. Prueba en materia de inmuebles, de muebles registrables y de muebles no registrables. La sentencia: sus efectos.

La acción negatoria. Concepto. Ámbito de aplicación: Legitimación pasiva y prueba-

Acción confesoria: Concepto. Legitimación pasiva y prueba.

Acción de deslinde: Casos de aplicación. Legitimación activa y pasiva. El proceso judicial: requisitos, prueba y sentencia.

Unidad 13: Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales

Petitorio y posesorio: efectos. Imposibilidades legales de superposición.

Unidad 14: Publicidad registral

Definición. Antecedentes históricos. El derecho romano y el derecho germánico.

La registración: distintas clases y sus efectos.

El Código Civil de Vélez Sársfield y la registración. La publicidad posesoria y la publicidad registral. Los Proyectos de Reforma del Código Civil. La ley de registros inmobiliarios. Las legislaciones locales.

El Código Civil y Comercial actual. La oponibilidad de la inscripción frente a terceros. El tercero desinteresado, interesado y tercero registral.

Los principios registrales de la ley: su enumeración y análisis.

Documentos a registrar. Instrumentos públicos y privados. Carácter declarativo no convalidante de la inscripción.

Modos de acceso a la publicidad registral. Vías admitidas. Certificados registrables e informes registrables. Habilitación para requerirlos. Duración de la reserva de prioridad. Caducidad.

Documentos susceptibles para ser inscriptos en los registros inmobiliarios. Plazo de presentación. Efectos.

Folio real, matriculación y asientos registrables: conceptos. Extinción y caducidad.

Tracto sucesivo y tracto abreviado: aplicación.

La prioridad registral: sus efectos.

La calificación registral: concepto y recaudos necesarios. Registración provisional y defectos subsanables. Nulidades.

Registro de anotaciones personales. La inhibición general de bienes.

Responsabilidad del Registro por errores u omisiones en la prestación del servicio de publicidad registral. Naturaleza jurídica de la responsabilidad. Presupuestos.

Unidad 15: Privilegios y derecho de retención

Los privilegios: disposiciones generales. Definición, clasificación y características. Privilegios universales, generales y especiales: su aplicación. El derecho de retención: Definición. Legitimación para ejercerlo. Obligaciones del retenedor. Extinción.

Unidad 16: Derechos intelectuales

Derechos de Autor: Clasificación de las obras. Normas aplicables. Principios generales. Titulares del derecho. Duración del derecho. Acciones penales. Acciones civiles. Medidas cautelares. Marcas de Comercio: Concepto. Funciones. Régimen legal. Clasificación de las marcas. Protección Penal. Protección Civil. Medidas cautelares.

Información Confidencial: Concepto. Objeto de tutela. Requisitos determinantes. Acciones civiles. Medidas cautelares. Protección penal. Protección laboral.

Patentes de Invención: Concepto. Naturaleza jurídica. Leyes aplicables. Clases. Requisitos de patentabilidad. Régimen de invenciones en relación laboral. Régimen de licencias obligatorias. Sanciones penales. Sanciones civiles. Medidas cautelares. Inversión de la carga de la prueba.

4. Bibliografía:

Del Buono, C y Barbieri, P. (revisado por). (2017). *Código Civil y Comercial de La Nación* 4ta. Edición. Buenos Aires: Grupo Editorial 20XII.

Allende, G. L. (1967). *Panorama de los derechos reales*. Buenos Aires: La Ley.

Alterini, J. H. (2000). *Acciones Reales*. Buenos Aires: Editorial Abeledo-Perrot.

Alterini, J. H. (1981). *Código Civil Anotado – Doctrina – Jurisprudencia*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

Arean, B. (1997). *Curso de Derechos Reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

Bibiloni, J. A. (1940). *Anteproyecto de reformas del Código Civil*. Buenos Aires: Kraft.

Bono, G. A. (2007). *Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado, Anotado y Concordado*. Buenos Aires: Astrea.

- Borda, G. A. (2008). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*. Buenos Aires: La Ley.
- Clerc, C. M. (2007). *Derechos Reales e Intelectuales*. Buenos Aires: Hammurabi.
- Freitas, A. T. de. (1860). *Código Civil. Esboco*. Río de Janeiro: Laemmert.
- Gurfinkel de Wendy, L. N. (2010). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Highton, E. I. (1991). *Lineamientos de Derechos Reales*. Buenos Aires: Ad-Hoc.
- Kipper, C. M. (2007). En Zannoni (Dir.) y kemelmajer de Carlucci (Coord.) *Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado, Anotado y Concordado*. Buenos Aires: Astrea.
- Lafaille, H. (1944). *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales. Tomo III*. Buenos Aires: Ediar.
- Lafaille, H. (1929). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Ariel.
- Llambías, J. J. y Alterini, J. H. (1981). *Código Civil Anotado – Doctrina – Jurisprudencia*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Machado, J. O. (1900). *Exposición y Comentario del Código Civil Argentino. Tomo VII*. Buenos Aires: M. A. Rosas. Buenos Aires.
- Machado, J. O. (1928). *Exposición y Comentario del Código Civil Argentino*. Buenos Aires: Talleres Gráficos Argentinos.
- Mariani de Vidal, M. (1997). *Curso de Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavalía.
- Mariani de Vidal, M. (2010). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavalía.
- Molinario, A. D. (1981). *De las Acciones Reales*. Buenos Aires: Editorial Universidad.
- Molinario, A. D. (1968). Alcance de la reivindicación del condómino y del coheredero contra terceros detentadores. En *Estudio en homenaje a Héctor Lafaille*. Buenos Aires: Depalma.
- Musto, N. J. (2007). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Astrea.
- Musto, N. J. (2007). En Zannoni (Dir.) y kemelmajer de Carlucci (Coord.) *Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado, Anotado y Concordado*. Buenos Aires: Astrea.
- Papaño, R., Kiper, C., Dillon, G., Cause, J. (2007). *Manual de Derechos Reales*. Buenos Aires: Astrea.
- Peña Guzman, L. A. (1973). *Derecho Civil. Derechos Reales*. Buenos Aires: TEA.
- Peyrano, J. W. (Dir.) y Baracat, E. J. (Coord.) (2003). *Medida Innovativa*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
- Salvat, R. M. y Argañaraz, M. J. (1961). *Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*. Buenos Aires: TEA.
- Segovia, L. (1881). *El Código Civil de la República Argentina con su explicación y crítica bajo la forma de notas. Tomo II*. Buenos Aires: Pablo Coni. Buenos Aires.
- Ventura, G. (2002). En Vespino, C. (Dir.) *Cuestiones esenciales en Derechos Reales*. Buenos Aires: Lexis Nexis.
- Velez Sarsfield, D. (1996). *Código Civil de la República Argentina*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Zannoni, E. A. (Dir.), Kemelmajer de Carlucci, A. (Coord.) (2007). *Código Civil y Leyes Complementarias Comentado, Anotado y Concordado. Tomo 11*. Buenos Aires: Astrea.
- Zavala de González, M. (2000). *Doctrina Judicial. Solución de casos, vol. 3*. Córdoba: Alveroni.

5. Metodología de trabajo y enseñanza:

La asignatura se desarrolla bajo la modalidad teórico-práctica, a partir de la presentación expositiva por parte del docente para la presentación de los temas de las diferentes asignaturas. Además, se llevarán adelante las siguientes actividades: exposiciones orales, trabajos prácticos individuales, trabajos prácticos grupales, resolución de problemas y estudio de casos.

6. Pautas de acreditación y evaluación:

Las condiciones para la acreditación y aprobación de la asignatura son las siguientes: -Que el estudiante cuente con una asistencia mínima obligatoria del cincuenta por ciento (50%), tal como se establece en el Reglamento de Alumnos de la Universidad.

-Asimismo se requerirá que apruebe una evaluación parcial obligatoria, durante el desarrollo de la cursada. Para obtener la nota mínima de aprobación 4 (cuatro) se deberá contestar correctamente al menos el 60 % de las preguntas del examen. Del mismo modo se procederá con el examen recuperatorio.

-En caso de no ser aprobados, el estudiante podrá recuperar el parcial en dos instancias recuperatorias: antes de finalizar la cursada y en la primera fecha de final.

-Además deberá aprobar un Examen Final oral que consistirá en la exposición de alguna temática de la materia.

Las evaluaciones finales serán orales siempre que los alumnos cumplan con una asistencia igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%). Cuando la asistencia a clase fuese inferior al setenta y cinco por ciento (75%) y superior al cincuenta por ciento (50%), indefectiblemente deberán aprobar una evaluación complementaria que podrá asumir diversos formatos (exámenes escritos, monografías, trabajos prácticos, etc.) como condición previa para rendir el oral.