

MARTILLERO PÚBLICO Y CORREDOR DE COMERCIO

“DERECHOS REALES Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS”

Titular: Dra. Laura Belly

2025

Programa 2025

Carrera: Martillero Público y Corredor de Comercio

Materia: Derechos Reales y Conjuntos Inmobiliarios

Carga Horaria: 3 hs.

Comisión: TNA

1.- FUNDAMENTACIÓN:

El estudio de los derechos reales tiene suma importancia ya que en las operaciones en que tendrán incumbencia los alumnos al egresar, se vincula con la constitución, modificación y extinción de tales derechos.

2.- OBJETIVOS:

Conocer cuáles son todos y cada uno de los derechos reales admitidos en la legislación argentina.

Tomar conciencia de la trascendencia de los derechos reales en la vida cotidiana, su importancia económica y jurídica.

Aplicar en el desarrollo de la futura práctica profesional los conocimientos teóricos recibidos.

3.- CONTENIDOS FORMATIVOS:

1.- Derechos reales. Concepto. Caracteres. Creación y modificación de los derechos reales. Enumeración de los derechos reales. Breve noción de cada uno de ellos. Sujeto de los derechos reales. Objeto de los derechos reales. Concepto de cosa, bien y patrimonio. Clasificación de las cosas Libro IV Código Civil y Comercial de la Nación. Enumeración de los Derechos Reales: Carácter de la enumeración. Breve noción de cada Derecho Real. Clasificación de los Derechos Reales. Régimen legal de los Derechos Reales: La autonomía de la voluntad de los derechos reales. Incidencia del orden público. Creación, fuente y tipicidad de los derechos reales.

2.- El contenido de los derechos reales. La posesión: Concepto y elementos. La posesión en el Código de Vélez Sarsfield. Relaciones de poder del sujeto con la cosa: posesión. Tenencia. Servidores de la posesión. Objeto y sujeto plural. Coposesión. Concurrencia. Naturaleza Jurídica de la posesión: a) Teorías que la consideran un hecho; b) Teorías que la consideran un derecho. Criterio actual dominante. La cuestión en el Código Civil de Vélez Sarsfield. Clasificación de las Relaciones de Poder. Presunciones: Distintas presunciones. Jurisprudencia al respecto

3.- Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad de los derechos reales. la causa de los derechos reales. La causa de los Derechos Reales. Concepto de Causa. La teoría de los hechos y actos jurídicos reales. Adquisición de los derechos reales: derivada por actos entre vivos, por causa de muerte, adquisición legal, por prescripción. Título y modo suficiente: Título, concepto y clases. Modo, la tradición concepto, forma, clases, excepciones. Tradición de la posesión y del dominio. Adquisición legal. Inoponibilidad. El principio del nemo plus iuris in re quam ipse habet en los derechos reales: artículos 399 y 392 del Código Civil y Comercial. Adquisición, ejercicio, conservación y extinción de la relación de poder. Tradición. Excepciones: Traditio brevi manu y constituto posesorio. Otras formas de tradición. Relación de poder sobre universalidad de hecho. Apropiación. Actos posesorios. Adquisición por causa de muerte. Unión de Posesiones. 2. Intervención del Título: Concepto. Conservación y extinción de la relación de poder. Opinión de Ihering y Savigny. Normas del Código Civil y Comercial al respecto. Efectos de las relaciones de poder: derechos y deberes inherentes a la posesión. Frutos y Mejoras. Productos. Transmisión de obligaciones al sucesor.

Derechos reales sobre la cosa propia

4.- Dominio. Clases. Caracteres. Definición legal. Significado del vocablo propiedad. Caracteres. Límites del dominio. Clasificación. Normas administrativas. Relaciones de vecindad Vivienda. Tutela constitucional. Afectación.

5.- CONDOMINIO Concepto. Clases. Sistema romanista y sistema germano. Diferencias con la sociedad. Fuentes: contrato, acto de última voluntad, Ley y prescripción. Facultades: con relación a la parte indivisa. Con relación a la cosa común: facultades de uso y goce de la cosa. Destino de la cosa.

6.- Propiedad horizontal. CONCEPTO. Constitución. Unidad funcional. Cosas y partes comunes. Presunción. Cosas y partes necesariamente comunes. Enumeración. Cosas y partes comunes no indispensables. Cosas y partes propia. Reglamento de Propiedad Horizontal. Contenido. Modificación. Consorcio. Personalidad jurídica. Órganos: Asambleas. Facultades. Convocatoria y quórum. Mayoría absoluta. Cómputo. Actas. Libros (ART. 2062). Asamblea judicial. Consejo de propietarios. Atribuciones. Administrador. Representación legal. Designación y remoción.

7.- OTRAS FORMAS DE PROPIEDAD: CONJUNTOS INMOBILIARIOS. Concepto. Caracteres. Cuestión terminológica. TIEMPO COMPARTIDO. Bienes que lo integran. Afectación al sistema de tiempo compartido. Objeto. Formalidades CEMENTERIOS PRIVADOS. Concepto. Caracteres Afectación. Formalidades. Efectos. SUPERFICIE y PROPIEDAD SUPERFICIARIA Concepto. Caracteres. Modalidades. Duración. Plazos.

Derechos reales sobre la cosa ajena de goce o disfrute

8.- Usufructo, uso y habitación. USUFRUCTO. Concepto. Objeto. Caracteres. USO. Concepto. Normas supletorias HABITACIÓN. Concepto. Normas supletorias. Limitaciones. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite. SERVIDUMBRES. Definición. Requisitos. Objeto. Clasificaciones. Servidumbre positiva y negativa. Servidumbre real y personal.

Derechos reales de garantía

10.- Disposiciones comunes. Regla aplicable. Caracteres. Convencionalidad. Accesoriedad. Créditos garantizables. Especialidad del crédito. Especialidad en cuanto al objeto. Especialidad de la garantía. HIPOTECA. Concepto. Legitimación. Forma del contrato constitutivo. Determinación del objeto. Duración de la inscripción. ANTICRESIS. Concepto. Caracteres. Legitimación. Plazos. PRENDA. Concepto. Caracteres. Tipos de prenda.

4.- BIBLIOGRAFÍA:**4.1. - Bibliografía Obligatoria:**

- Código Civil y Comercial de la Nación.

4.2.- Bibliografía Complementaria:

Kiper, Claudio, Director. *Derechos reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26994)*. Rubinzal Culzoni editores.

Gabas, Alberto: *Incidencias en el nuevo Código Civil sobre Propiedad Horizontal*. Editorial Hammurabi.

Mariani de Vidal, Marina: *Derechos Reales en el Código Civil y Comercial*. (2 tomos). Editorial Zabalia.

5.- METODOLOGÍA DE TRABAJO Y ENSEÑANZA: Clases teóricas y análisis de situaciones prácticas que deberán resolverse en el aula de acuerdo a las pautas propuestas por los docentes.

6.- PAUTAS DE ACREDITACIÓN Y EVALUACIÓN:

Los exámenes parciales son obligatorios con opción a 2 (dos) instancias de recuperación. La primera instancia de recuperatorios se llevará a cabo la última semana de clases. La segunda tendrá lugar en la misma fecha y horario del primer llamado a examen final de la asignatura. Su aprobación es condición para la regularidad de la materia. Caso contrario deberá recursarla.