



**Ministerio de Cultura y Educación**  
**Universidad Nacional de San Luis**  
**Facultad de Ciencias Económicas, Jurídicas y Sociales**  
**Departamento: Ciencias Jurídicas y Políticas**  
**Area: Derecho Privado y de la Convergencia**

**(Programa del año 2017)**  
**(Programa en trámite de aprobación)**  
**(Presentado el 20/11/2018 17:05:18)**

### **I - Oferta Académica**

| <b>Materia</b>                     | <b>Carrera</b>                   | <b>Plan</b> | <b>Año</b> | <b>Período</b>     |
|------------------------------------|----------------------------------|-------------|------------|--------------------|
| Derecho Privado IV-Derechos Reales | MARTILLERO Y CORREDOR<br>PUBLICO | 11/15       | 2017       | 2°<br>cuatrim.DESF |

### **II - Equipo Docente**

| <b>Docente</b>           | <b>Función</b>       | <b>Cargo</b> | <b>Dedicación</b> |
|--------------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| CALVO, MARIA GABRIELA    | Prof. Responsable    | P.Adj Semi   | 20 Hs             |
| BERTRES, MARIA DEL VALLE | Auxiliar de Práctico | A.1ra Simp   | 10 Hs             |

### **III - Características del Curso**

| <b>Credito Horario Semanal</b> |                 |                          |                                              |              |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------------------------------|--------------|
| <b>Teórico/Práctico</b>        | <b>Teóricas</b> | <b>Prácticas de Aula</b> | <b>Práct. de lab/ camp/ Resid/ PIP, etc.</b> | <b>Total</b> |
| 90 Hs                          | 75 Hs           | 15 Hs                    | Hs                                           | 6 Hs         |

| <b>Tipificación</b>              | <b>Periodo</b>  |
|----------------------------------|-----------------|
| C - Teoría con prácticas de aula | 1° Cuatrimestre |

| <b>Duración</b> |              |                            |                          |
|-----------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Desde</b>    | <b>Hasta</b> | <b>Cantidad de Semanas</b> | <b>Cantidad de Horas</b> |
| 13/03/2018      | 13/06/2018   | 15                         | 90                       |

### **IV - Fundamentación**

La materia aborda el estudio teórico – práctico, normativo, doctrinario y jurisprudencial de la Teoría General de los Derechos Reales, la Teoría de la Posesión y de la Tenencia y los Derechos Reales en particular vigentes en nuestro ordenamiento jurídico. Esta asignatura interviene en la comprensión del fenómeno jurídico y social de la propiedad, de las relaciones que se establecen entre las personas y el mundo de los objetos, tanto en su faz jurídica objetiva como subjetiva, indagando también el fenómeno publicitario y defensivo de estos derechos.

### **V - Objetivos / Resultados de Aprendizaje**

Elaborar y comprender analíticamente un concepto de Derechos Reales y su pertinencia y significancia en el ordenamiento jurídico nacional.

- Distinguir y analizar la teoría general de los derechos reales y el funcionamiento de los derechos reales en particular.
- Comparar y concluir acerca del rol del orden público y de la autonomía de la voluntad en esta disciplina.
- Descubrir la importancia que revisten las distintas instituciones jurídicas reales en el desarrollo del tráfico jurídico y económico de nuestra sociedad.
- Analizar la dinámica propia del fenómeno jurídico y en particular las demandas de renovación y adaptación al interior de los temas centrales de la asignatura.

### **VI - Contenidos**

**Teoría General de los Derechos Reales**

## **Unidad. I Derechos Reales**

- Concepto analítico de Derecho Real. Elementos y caracteres. Comparación con los Derechos Personales.
- Institutos de naturaleza jurídica controvertida.
- Creación de los Derechos Reales. Numerus Clausus. Enumeración y clasificación.
- El objeto de los Derechos Reales. Diversos supuestos.
- Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad.
- Teoría del Título y del Modo en los Derechos Reales. Principio de Convalidación. Regla y excepciones.
- Publicidad de los Derechos Reales.
- Prescripción adquisitiva o usucapión. Concepto. Tipos. Caracteres. Requisitos. Efectos.

## **Unidad II. Teoría de la Posesión y la Tenencia**

- Diversas relaciones de poder entre las personas y las cosas.
- Posesión. Concepto legal. Elementos y naturaleza jurídica. Teorías. Exclusividad de la posesión y coposesión.
- Clasificación de la posesión. Efectos.
- Sujeto de la posesión. Objeto de la posesión.
- Modos de adquirir la posesión. Unilaterales y bilaterales. Accesión de posesiones.
- Adquisición de la posesión por sí y por medio de representantes.
- Conservación y pérdida de la posesión. Posibilidades.
- Tenencia. Concepto. Tipos.

## **Derechos Reales en Particular:**

### **a) Derechos Reales sobre Cosa Propia**

## **Unidad III. Dominio**

- Nociones de propiedad y dominio. Concepto legal de dominio. Caracteres del dominio. Clases de dominio. Facultades materiales y jurídicas del titular dominial.
- Extensión del dominio.
- Modos de adquirir el dominio. Clasificación y desarrollo.
- Límites al dominio. Naturaleza y caracteres. Fuentes civil y administrativa. Restricciones fundadas en razones de orden público y restricciones fundadas en las relaciones de vecindad.
- Extinción y pérdida del dominio
- Expropiación por causa de utilidad pública. Fundamentos. Requisitos. Efectos.

## **Unidad IV. Condominio**

- Concepto legal. Caracteres. Tipos de condominio. Regla.
- Constitución del condominio: diversas formas.
- Condominio sin indivisión forzosa. Facultades y obligaciones de los condóminos sobre sus partes indivisas y sobre la cosa común.
- Administración del condominio.
- Condominio con indivisión forzosa. Supuestos. Indivisión temporaria y perdurable.
- Caso especial del condominio de muros, cercos y fosos. Medianería. Supuestos urbanos y rurales. Derechos y obligaciones derivados de la medianería.
- Modos de extinción del condominio. Supuesto especial de la partición. Procedencia. Caracteres. Efectos.

## **Unidad V. Propiedad horizontal**

- Disposiciones Generales. Concepto. Constitución.
- Objeto del derecho. Partes comunes y privativas. Posibilidad de conversión.
- Consorcio de propietarios. Naturaleza jurídica.
- Facultades y Obligaciones de los propietarios. Supuesto especial de las expensas.
- Reglamento de Propiedad Horizontal. Contenido. Cláusulas reglamentarias y estatutarias. Modificación.
- Asambleas. Tipos. Quórum y mayorías. El supuesto especial de la asamblea judicial.
- El administrador. Designación y remoción. Derechos y obligaciones.

- Consejo de Propietarios. Atribuciones.
- Subconsorcios.
- Breve referencia al régimen de la Prehorizontalidad. Régimen legal.

#### **Unidad VI. Conjuntos inmobiliarios**

- Concepto. Características. Marco legal.
- Cosas y partes comunes y privativas.
- Facultades y obligaciones del propietario. Gastos y contribuciones.
- Limitaciones y restricciones reglamentarias. Cesión y transmisión de la unidad.
- Previsiones reglamentarias especiales.

#### **Unidad VII. Tiempo compartido**

- Concepto. Afectación y legitimación. Inscripción. Bienes
- Instrumento de afectación. Inscripción. Efectos.
- Emprendedor, usuario, administrador. Deberes.
- Extinción
- Consideraciones especiales.

#### **Unidad VIII. Cementerios privados**

- Concepto. Afectación.
- Reglamento de administración y uso. Registros.
- Facultades y deberes del titular del derecho de sepultura. Dirección y administración.
- Consideraciones especiales.

#### **Unidad IX. Superficie**

- Concepto y modalidades. Emplazamiento y plazos.
- Legitimación y adquisición.
- Superficiario y propietario. Facultades y obligaciones.
- Extinción y efectos. Supuesto de destrucción.
- Disposiciones especiales.

#### **b) Derechos reales sobre cosa ajena:**

#### **Unidad X. Usufructo- Uso y habitacion**

- Concepto, Caracteres y objetos de cada uno de estos Derechos real.
- Constitución. Modos. Modalidades.
- Clasificación
- Derechos y obligaciones de las partes
- Extinción. Efectos.

#### **Unidad XI. Servidumbre**

- Concepto. Objeto. Caracteres.
- Clasificación de las servidumbres.
- Legitimación y modalidades.
- Derechos y obligaciones del titular dominante y del titular sirviente.
- Extinción. Efectos.

#### **c) Derechos Reales de Garantía:**

#### **Unidad XII. Disposiciones comunes y especiales.**

- Caracteres. Tipos.
- Extensión en cuanto al objeto y en cuanto al crédito. Subrogación real.
- Facultades del constituyente. Inoponibilidad.

- Propietario no deudor. Responsabilidad. Ejecución. Subrogación.
- Efectos de la subasta y cancelación del gravamen.

### **Unidad XIII. Hipoteca**

- Concepto. Legitimación. Forma. Inscripción.
- Hipoteca de parte indivisa.
- Determinación del objeto.
- Ejecución.

### **Unidad XIV. Anticresis y Prenda**

\* Anticresis:

- Concepto y caracteres y Objeto de cada uno de estos derechos reales
- Derechos y deberes de las partes
- Clasificación
- Extinción

## **VII - Plan de Trabajos Prácticos**

La asignatura se desarrollará con clases teórico reflexivas y tareas de índole práctica y clases de consultas. En las clases teóricas se desarrollaran los contenidos de las unidades de contenidos curriculares propuestas en este programa destacando y explicando los ejes centrales de cada unidad articulando sus vínculos con el resto del programa. La modalidad expositiva se combinará con la participación de los alumnos. El programa de trabajos prácticos tiene por finalidad adentrar al alumno en el análisis de la teoría general de los derechos reales y en la regulación particular de cada derecho real. Se fomentará la discusión grupal y la exposición de resultados y conclusiones. La labor docente aquí consiste, centralmente, en estimular actividades y en señalar las líneas comunes y divergentes surgidas en el debate común. Servirán para aclarar dudas y preguntas que surjan del desarrollo de los trabajos prácticos o de la teoría de cada unidad. Los horarios de consulta se ofrecerán como una instancia para la discusión particular de problemas específicos que cada estudiante pueda encontrar en los textos o en las clases.

## **VIII - Regimen de Aprobación**

La condición de alumno regular se adquiere reuniendo los siguientes requisitos:

- 1) Asistencia al 75 % de las clases teórico-prácticas.
- 2) Aprobación de un parcial, o de su recuperatorio, o del recuperatorio extraordinario.
- 3) Aprobación de un (1) trabajo práctico final evaluatorio o de su recuperatorio.

Regularidad: La regularidad se obtiene con sesenta puntos como mínimo en cada parcial o práctico evaluatorio o su recuperación.

Examen final alumno regular: La modalidad de examen final podrá ser oral o escrita, según determine el tribunal examinador.

Examen final alumno libre: El alumno libre deberá rendir un examen práctico escrito de carácter eliminatorio que podrá versar sobre cualquier tema comprendido en el programa de la asignatura. La aprobación del práctico evaluatorio habilitará a pasar a la instancia de evaluación oral. Ambos exámenes se tomarán en la misma fecha

## **IX - Bibliografía Básica**

- [1] • Código Civil y Comercial de la Nación Comentado / Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso; Marisa Herrera. - 1a ed. – CABA- Infojus, 2015. Tomo V Libro Cuarto Artículos 1882 a 2276 págs. 1 a 37 disponible en
- [2] [http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC\\_Nacion\\_Comentado\\_Tomo\\_V.pdf](http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf)
- [3] • MARIANI DE VIDAL, Marina , ABELLA, Adriana “Derechos reales en el Código Civil y Comercial” 1era ed. Ed. Zavalía 2016, Tomos I y II

## **X - Bibliografía Complementaria**

- [1] • Código Civil y Comercial de la Nación comentado Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso; Marisa Herrera. - 1a ed. – CABA, Infojus, 2015. Tomo I Título Preliminar y Libro Primero Artículos 1 a 400 págs. 5 a 43 disponible en
- [2] [http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC\\_Comentado\\_Tomo\\_.pdf](http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC_Comentado_Tomo_.pdf)
- [3] • CAUSSE, Jorge R, CAZAYOUS, Marta E, DILLON, Gregorio A, PAPAÑO Javier, “Manual de derechos reales” 1era ed. Ed. Astrea 2017 disponible en Astrea digital
- [4] • KIPER Claudio, Manual de derechos reales- Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994 2° edic actualizada y ampliada 2018 Ed. Rubinzal Culzoni disponible en Biblioteca de la cátedra

## **XI - Resumen de Objetivos**

El objetivo de la materia consiste en transmitir a los alumnos la estructura de los derechos reales, su estructura en especial los derechos reales que se ejercen sobre cosa propia o parcialmente propia y los de garantía por su vinculación con la legislación inmobiliaria. El reconocimiento de los derechos reales en particular con sus normas propias

## **XII - Resumen del Programa**

|  |
|--|
|  |
|--|

## **XIII - Imprevistos**

|  |
|--|
|  |
|--|

## **XIV - Otros**

|  |
|--|
|  |
|--|

### **ELEVACIÓN y APROBACIÓN DE ESTE PROGRAMA**

#### **Profesor Responsable**

Firma:

Aclaración:

Fecha: