



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

(Programa del año 2025)
(Programa en trámite de aprobación)
(Presentado el 03/06/2026 19:33:55)

I - Oferta Académica

Materia	Carrera	Plan	Año	Período
Derecho Privado IV-Derechos Reales	MARTILLERO Y CORREDOR PUBLICO	11/15	2025	2° cuatrim.DESF

II - Equipo Docente

Docente	Función	Cargo	Dedicación
RODRIGUEZ, NATALIA ALEJANDRA	Prof. Responsable	P.Adj Semi	20 Hs
RODRIGUEZ, MARIA SOLEDAD	Prof. Colaborador	P.Adj Semi	20 Hs

III - Características del Curso

Credito Horario Semanal				
Teórico/Práctico	Teóricas	Prácticas de Aula	Práct. de lab/ camp/ Resid/ PIP, etc.	Total
Hs	4 Hs	2 Hs	Hs	6 Hs

Tipificación	Periodo
C - Teoría con prácticas de aula	2° Cuatr. Desfa

Duración			
Desde	Hasta	Cantidad de Semanas	Cantidad de Horas
12/03/2025	24/06/2025	15	90

IV - Fundamentación

La asignatura constituye una herramienta esencial para la formación jurídica del futuro egresado, en tanto proporciona los conocimientos necesarios para comprender el régimen legal de las relaciones jurídicas patrimoniales vinculadas con las cosas, los bienes y los derechos sobre ellos. Tales contenidos resultan indispensables para interpretar adecuadamente las situaciones jurídicas que se presentan en el ejercicio cotidiano de la actividad del martillero y corredor público.

Asimismo, la asignatura procura desarrollar capacidades de análisis jurídico, interpretación normativa y resolución de casos concretos, promoviendo una formación integral que articule teoría y práctica profesional. De este modo, se busca que el estudiante pueda desempeñarse con solvencia técnica, responsabilidad ética y seguridad jurídica en las diversas actividades vinculadas al tráfico de bienes y a la dinámica del mercado inmobiliario y comercial.

En este marco, la materia contribuye a consolidar competencias orientadas a la comprensión de la función económica y social de los derechos reales, favoreciendo una actuación ajustada a derecho.

V - Objetivos / Resultados de Aprendizaje

Se espera que, al finalizar el cursado de la asignatura Derechos Reales, el estudiante sea capaz de:

- Comprender los principios generales que regulan los derechos reales y su función económica y social dentro del sistema jurídico argentino.
- Interpretar y aplicar las disposiciones contenidas en la legislación vigente relativas a los derechos reales, posesión y relaciones de poder sobre las cosas.
- Analizar situaciones jurídicas concretas vinculadas con bienes muebles e inmuebles, aplicando criterios jurídicos adecuados para su resolución.
- Reconocer los aspectos jurídicos relevantes en operaciones de corretaje, tasación, subasta y comercialización de bienes.

- Identificar los derechos y obligaciones emergentes de las relaciones jurídicas reales involucradas en la práctica profesional del martillero y corredor público.
- Desarrollar habilidades de interpretación normativa, argumentación jurídica y resolución de casos prácticos vinculados con la actividad profesional.
- Utilizar correctamente el vocabulario técnico-jurídico propio de la disciplina.
- Actuar con responsabilidad ética y criterio jurídico en el análisis de situaciones relacionadas con el tráfico de bienes y el mercado inmobiliario y comercial.

VI - Contenidos

Teoría General de los Derechos Reales

Unidad I: Principios generales

- Concepto analítico de Derecho Real. Elementos y caracteres. Comparación con los Derechos Personales.
- 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. Inscripción registral. Principio de Convalidación.
- Publicidad de los Derechos Reales.
- Catastro: concepto y función. Relación entre Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble. Individualización del inmueble. Designación según título y plano. Breve referencia al régimen legal catastral.
- Prescripción adquisitiva o usucapión: Concepto. Elementos. Fundamento. Clasificación. Caracteres. Requisitos. Cuestiones procesales y efectos.

Unidad II. Teoría de la Posesión y la Tenencia

- Diversas relaciones de poder entre las personas y las cosas.
- Posesión: Concepto legal. Elementos. Clasificación de la posesión. Efectos. Sujetos. Objeto. Modos de adquirir la posesión. Accesión de posesiones. Conservación y pérdida. Posibilidades.
- Tenencia: Concepto. Tipos.
- Efectos de las relaciones de poder

Derechos Reales en Particular:

- a) Derechos Reales sobre Cosa Total o Parcialmente Propia

Unidad III. Dominio

- Nociones de propiedad y dominio. Concepto legal de dominio. Caracteres. Clases. Facultades materiales y jurídicas del titular dominial. Extensión. 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.
- Expropiación por causa de utilidad pública. Fundamentos. Requisitos. Efectos.
- Régimen de protección de la vivienda

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.
- Consortio 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.
- Superficialario y propietario. Facultades y obligaciones.
- Extinción y efectos. Supuesto de destrucción.
- Disposiciones especiales.

b) Derechos reales sobre cosa ajena:

Unidad X. Usufructo - Uso y habitación

Usufructo. Concepto y caracteres. Objeto. Legitimación. Constitución. Modos. Modalidades. Inventario y garantía suficiente. Usufructo conjunto y sucesivo. Derechos y obligaciones del usufructuario. Derechos y obligaciones del nudo propietario. Extinción. Efectos.

Uso y habitación. Concepto de uso y de habitación. Caracteres. Derechos y obligaciones del usuario y del habitador. Supuestos de extinción. Habitación del cónyuge superviviente y del conviviente. Concepto, caracteres, requisitos. Efectos. Pérdida del beneficio.

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. Normativa general.

- 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. Objeto. Legitimación. Plazo. Derechos y deberes del acreedor. Gastos. Inscripción.

Prenda. Concepto. Tipos. Posesión. Oponibilidad. Sucesividad. Prenda de cosas. Uso. Frutos. Gastos. Venta y ejecución de la cosa. Prenda de créditos. Condiciones y constitución. Supuestos especiales. Extinción.

VII - Plan de Trabajos Prácticos

La asignatura se desarrollará mediante clases teóricas y prácticas, orientadas a abordar los aspectos dinámicos propios de la materia. El objetivo central de las clases teóricas será brindar al estudiante los conocimientos necesarios para comprender la estructura jurídica del objeto de estudio, favoreciendo posteriormente el análisis del funcionamiento de los distintos institutos y principios que integran el régimen de los derechos reales, tanto en sus aspectos teóricos como prácticos.

Asimismo, se pondrá especial atención en el desarrollo y resolución de trabajos prácticos por parte de los estudiantes, con el propósito de trasladar los contenidos teóricos a situaciones concretas vinculadas con una eventual práctica profesional del martillero y corredor público. En tal sentido, los trabajos prácticos constituyen una instancia inescindible del desarrollo de la asignatura, razón por la cual su cumplimiento y participación serán considerados pautas relevantes de evaluación.

En consonancia con ello, los trabajos prácticos tendrán como finalidad complementar los contenidos teóricos de la asignatura Derechos Reales mediante el análisis y resolución de situaciones concretas vinculadas con la futura actividad profesional.

Dichas actividades estarán orientadas a promover la interpretación normativa, el razonamiento jurídico, la aplicación práctica de los institutos de los derechos reales y el manejo adecuado del lenguaje técnico-jurídico.

En la evaluación de estas actividades se valorará la comprensión y aplicación de los contenidos desarrollados en la asignatura, la correcta fundamentación jurídica en la resolución de los casos propuestos, la participación y el compromiso del estudiante, así como la claridad conceptual, el adecuado uso del lenguaje técnico y la capacidad de análisis y resolución de situaciones problemáticas vinculadas con la disciplina.

VIII - Regimen de Aprobación

La condición de alumno regular se adquirirá mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) Asistencia al setenta y cinco por ciento (75 %) de las clases teórico-prácticas.
- 2) Aprobación del setenta y cinco por ciento (75 %) de los trabajos prácticos.
- 3) Aprobación de dos (2) evaluaciones parciales, o de sus respectivos recuperatorios, o del recuperatorio extraordinario.

Regularidad

La regularidad se obtendrá con una calificación mínima de sesenta (60) puntos en cada evaluación parcial o en su correspondiente instancia recuperatoria.

Examen final para alumnos regulares

La modalidad del examen final para los alumnos regulares podrá ser oral o escrita, según lo determine el tribunal examinador.

Examen final para alumnos libres

El alumno libre deberá rendir, en primer término, un examen teórico-práctico de carácter eliminatorio, el cual podrá versar sobre cualquiera de los temas comprendidos en el programa de la asignatura

La aprobación de dicha instancia habilitará al estudiante a acceder a la evaluación final. Ambos exámenes se desarrollarán 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

http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf

[2] - 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] - CAUSSE, Jorge R, CAZAYOUS, Marta E, DILLON, Gregorio A, PAPAÑO Javier, “Manual de derechos reales” 1era ed. Ed. Astrea 2017.

[2] - 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.

XI - Resumen de Objetivos

Al finalizar el cursado de la asignatura Derechos Reales, se espera que el estudiante adquiera los conocimientos y herramientas necesarias para comprender e interpretar el régimen jurídico de los derechos reales, aplicando la normativa vigente a situaciones concretas vinculadas con bienes muebles e inmuebles. Asimismo, deberá desarrollar capacidades de análisis jurídico, argumentación e interpretación normativa, vinculadas especialmente con actividades propias del martillero y corredor público, tales como corretaje, tasación, subastas y comercialización de bienes, actuando con responsabilidad ética y utilizando adecuadamente el lenguaje técnico-jurídico propio de la disciplina.

XII - Resumen del Programa

Teoría General de los Derechos Reales

Unidad. I Principios generales de los Derechos Reales

Unidad II. Teoría de la Posesión y la Tenencia

Derechos Reales en Particular:

a) Derechos Reales sobre Cosa Total o Parcialmente Propia

Unidad III. Dominio

Unidad IV. Condominio Unidad V. Propiedad horizontal

Unidad VI. Conjuntos inmobiliarios Unidad VII. Tiempo compartido Unidad VIII. Cementerios privados Unidad IX. Superficie

b) Derechos reales sobre cosa ajena:

Unidad X. Usufructo- Uso y habitación

Unidad XI. Servidumbre

c) Derechos Reales de Garantía:

Unidad XII. Disposiciones comunes y especiales.

Unidad XIII. Hipoteca

Unidad XIV. Anticresis y Prenda

XIII - Imprevistos

Ante situaciones imprevistas que pudieran afectar el normal desarrollo de la asignatura, tales como suspensión de actividades académicas, dificultades de conectividad, razones institucionales, sanitarias o de fuerza mayor, se procurará garantizar la continuidad pedagógica mediante la reorganización de contenidos, adecuación de cronogramas, reprogramación de actividades y utilización de herramientas virtuales de apoyo, conforme a las disposiciones que establezca la Universidad Nacional de San Luis y el equipo docente de la asignatura.

Asimismo, cualquier modificación relativa al régimen de cursado, evaluaciones o actividades prácticas será oportunamente comunicada a los estudiantes a través de los canales institucionales correspondientes.

XIV - Otros

La asignatura promoverá una formación integral del estudiante, incentivando el pensamiento crítico, el análisis jurídico y la articulación entre los contenidos teóricos y la práctica profesional. Asimismo, se fomentará la participación activa, el trabajo colaborativo y el respeto por los principios éticos que deben regir el ejercicio profesional del martillero y corredor público. Del mismo modo, podrán incorporarse actividades complementarias tales como análisis de jurisprudencia, interpretación de documentación vinculada con la práctica inmobiliaria y registral, debates sobre casos prácticos y utilización de recursos digitales de apoyo académico, en función de las necesidades pedagógicas y de la dinámica propia del cursado de la asignatura Derechos Reales.

ELEVACIÓN y APROBACIÓN DE ESTE PROGRAMA	
	Profesor Responsable
Firma:	
Aclaración:	
Fecha:	