



## Facultad de Derecho

Universidad Nacional de Rosario

Córdoba 2020 (S2000AXH) Rosario - Santa Fe

Teléfono +0054 (0341) 4802634/39 - 4405600

www.fder.unr.edu.ar

Rosario, 16 de mayo de 2016.

VISTO, la presentación mediante Expte N° 2019/16 realizada por el Profesor Titular **Dr. Gustavo Marcelo Nadalini**, de la asignatura "**Derechos Reales**", y

CONSIDERANDO, que frente a la aprobación de un nuevo Plan de Estudios de conformidad al Art. 14 del Reglamento Académico, las cátedras tienen la obligación de actualizar los Programas de las asignaturas en forma periódica en un plazo mínimo de 5 años,

Que el mencionado programa ha pasado por el Departamento de Derecho Público, obteniendo la conformidad del mismo y a su vez cumple con los recaudos exigidos por el Art. 15 del Reglamento Académico,

Que ha sido tratado y aprobado por el Consejo Directivo en su Sesión del día de la fecha,

Por ello

### EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA FACULTAD DE DERECHO

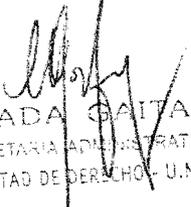
#### RESUELVE:

ARTICULO 1º: Aprobar el Programa de la de la asignatura "**Derechos Reales**" presentado por el Profesor Titular **Dr. Gustavo Marcelo Nadalini**, que en Anexo Único forma parte de la presente.

ARTICULO 2º: Dispóngase la entrada en vigencia a partir del año académico 2016.

ARTICULO 3º: Inscribáse, comuníquese y archívese.

#### RESOLUCION C.D. N° 353/16.-

  
AMADA GAITAN  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA  
FACULTAD DE DERECHO - U.N.R.

  
Dr. MARCELO VEDROVNIK  
DECANO  
FACULTAD DE DERECHO - UNR



## **Facultad de Derecho**

Universidad Nacional de Rosario

Córdoba 2020 (S2000AXH) Rosario - Santa Fe

Teléfono +0054 (0341) 4802634/39 - 4405600

[www.fder.unr.edu.ar](http://www.fder.unr.edu.ar)

### ANEXO

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**CARRERA: ABOGACÍA**

**ASIGNATURA: DERECHOS REALES (PROGRAMA DE CONTENIDOS)**

**CÁTEDRA A**

### **FUNDAMENTACIÓN**

**La asignatura se ubica en el tránsito medio de la Carrera de Abogacía, conformando una articulación epistémica con el resto de las disciplinas de derecho privado en general, y de derecho civil en particular. La propuesta de temas que realiza este programa pretende ofrecer un diseño analítico básico de los contenidos curriculares mínimos para el estudiante de grado. La estructura del mismo se realiza atendiendo al Código Civil y Comercial de la Nación y a su nueva propuesta metodológica.**

### **OBJETIVOS**

- .Construir un conocimiento sólido acerca del régimen jurídico de la propiedad.**
- .Analizar críticamente la regulación legal de los derechos reales, de las relaciones de poder y de una teoría general de la disciplina.**
- .Ponderar los aportes doctrinarios y jurisprudenciales que resulten operativos en el ámbito disciplinar de nuestra materia.**
- .Comprender el proceso de constitucionalización del derecho privado en general y de los derechos reales en particular, y su alcance en la práctica jurídica.**
- .Reflexionar acerca del rol de los operadores jurídicos en el desarrollo de nuestra disciplina.**
- .Coadyuvar en la formación de un pensamiento y una conducta éticos, capaz de vertebrar la labor profesional en sus diversos ámbitos de incumbencia**

### **UNIDAD I**

#### **Teoría General de los Derechos Reales**

- Ubicación de los Derechos Reales en una clasificación de los derechos subjetivos.
- Concepto legal de Derecho Real. Elementos y caracteres. Comparación con los Derechos Personales.
- Institutos de naturaleza jurídica controvertida.
- Enumeración y clasificación de los Derechos Reales vigentes.



## **Facultad de Derecho**

Universidad Nacional de Rosario

Córdoba 2020 (S2000AXH) Rosario - Santa Fe

Teléfono +0054 (0341) 4802634/39 - 4405600

[www.fder.unr.edu.ar](http://www.fder.unr.edu.ar)

- 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: reglas generales.
- 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. Adesión de posesiones.
- Adquisición de la posesión por sí y por medio de representantes.
- Conservación y pérdida de la posesión. Posibilidades.
- Tenencia. Concepto. Tipos.
- Efectos de las relaciones de poder.

## **UNIDAD III**

### **Derechos Reales en Particular**

#### **Derechos Reales sobre Cosa Total o Parcialmente Propia**

##### **A) 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. Límites fundados en razones de orden público y límites fundados en las relaciones de vecindad.
- Extinción y pérdida del dominio.
- Expropiación por causa de utilidad pública. Fundamento, requisitos y efectos. Breve referencia.
- Régimen jurídico de protección de la vivienda.



## Facultad de Derecho

Universidad Nacional de Rosario

Córdoba 2020 (S2000AXH) Rosario - Santa Fe

Teléfono +0054 (0341) 4802634/39 - 4405600

[www.fder.unr.edu.ar](http://www.fder.unr.edu.ar)

### **B) CONDOMINIO**

- Concepto legal. Caracteres. Tipos de condominio. Regla general.
- Constitución del condominio: diversas formas.
- Administración del condominio.
- Condominio sin indivisión forzosa. Facultades y obligaciones de los condóminos sobre las partes indivisas y sobre la cosa común.
- 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.

### **C) 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. Régimen de mayorías. Supuesto especial de la asamblea judicial.
- Modificaciones en cosas y partes comunes
- El administrador. Designación y remoción. Deberes y facultades.
- Consejo de propietarios. Subconsorcios.
- Extinción del régimen.
- Referencia al régimen de la prehorizontalidad. Régimen legal.

### **D) 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.

### **E) TIEMPO COMPARTIDO**

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



## Facultad de Derecho

Universidad Nacional de Rosario

Córdoba 2020 (S2000AXH) Rosario - Santa Fe

Teléfono +0054 (0341) 4802634/39 - 4405600

[www.fder.unr.edu.ar](http://www.fder.unr.edu.ar)

### F) CEMENTERIOS PRIVADOS

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

### G) SUPERFICIE

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

## UNIDAD IV

### Derechos Reales sobre Cosa Ajena

#### A) 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.

#### B) USO y HABITACIÓN

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

#### C) SERVIDUMBRE

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



**Facultad de Derecho**

Universidad Nacional de Rosario

Córdoba 2020 (S2000AXH) Rosario - Santa Fe

Teléfono +0054 (0341) 4802634/39 - 4405600

www.fder.unr.edu.ar

## **UNIDAD V**

### **Derechos Reales de Garantía**

- 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.

#### **A) HIPOTECA**

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

#### **B) ANTICRESIS**

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

#### **B) 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.

## **UNIDAD VI**

### **Tutela de la Posesión, de la Tenencia y de los Derechos Reales**

#### **A) DEFENSAS DE LA POSESIÓN Y LA TENENCIA**

- Condiciones y finalidades.
- Defensa Extrajudicial.
- Acción de despojo y acción de mantener. Legitimación. Proceso. Prueba. Conversión.

#### **B) DEFENSAS DEL DERECHO REAL**



## Facultad de Derecho

Universidad Nacional de Rosario

Córdoba 2020 (S2000AXH) Rosario - Santa Fe

Teléfono +0054 (0341) 4802634/39 - 4405600

www.fder.unr.edu.ar

## BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

Kemelmajer de Carlucci, Aída, La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes, Ed. Rubinzal – Culzoni, Santa Fe, 2015

- Allende, Guillermo, Panorama de Derechos Reales, Ed. La Ley, Buenos Aires, 1967.
- Musto, Néstor, Derechos Reales, Ed. Astea, Buenos Aires, 2000.
- Borda, Guillermo, Tratado de Derecho civil – Derechos Reales, Ed. A. Perrot, Buenos Aires, 1975
- Salvat, Raymundo, Tratado de Derecho Civil Argentino – Derechos Reales, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1969.
- Mariani de Vidal, Marina, Derechos Reales – Tomos I, II y III- Ed. Zavalía, Buenos Aires, 2004
- Areán, Beatriz, Derechos Reales – Tomos I y II – Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2003.
- Papaño, Ricardo; Kiper, Claudio; Dillon, Gregorio; Causse, Jorge, Derechos Reales – Tomos I y II – Ed. Astrea, Buenos Aires, 2004.
- Clerc, Carlos, Derechos Reales e Intelectuales, Ed. Hammurabi, **Buenos Aires, 2007.**

## REGULARIDAD Y EVALUACIÓN

**La Cátedra, respetando la normativa vigente en la Institución, regularizará a todo alumno que inscripto en alguna de sus Comisiones cumpla con el porcentaje de asistencia exigido.**

**En igual sentido, el examen de acreditación de contenidos sera unificado en cada Mesa examinadora que se establezca por el calendario académico de la Facultad, para alumnos en condición de regulares, regularizados y libres.**

**Las instancias examinadoras podrán ser orales o escritas, a criterio y decision de la Cátedra en cada una de ellas.**

## RESOLUCION C.D. N° 353/16.-

  
AMADA GAITAN  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA  
FACULTAD DE DERECHO - U.N.R.

  
Dr. MARCELO VEDROVNIK  
DECANO  
FACULTAD DE DERECHO -UNR