



100 AÑOS  
REFORMA  
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

Expediente N° 3977/18

Rosario, 03 de diciembre de 2018.

VISTO el presente expediente presentado por el Dr. Gustavo Nadalini, mediante el cual eleva el programa de la asignatura **“Derechos Civil IV” Cátedra “A”** para el plan de estudios 2012 y,

CONSIDERANDO que el mencionado programa 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 Civil IV” Cátedra “A”** para el plan de estudios 2012, presentado por el Dr. Gustavo Nadalini, que como Anexo Único forma parte de la presente.

ARTICULO 2º: Inscribase, comuníquese y archívese.

**RESOLUCION C.D. N° 832/18.-**

n.b.  
  
Abogada María Cecilia BRUNO  
Secretaría de Consejo Directivo  
Facultad de Derecho -UNR

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

  
Dr. MARCELO VEDROVNIK  
DECANO  
FACULTAD DE DERECHO -UNR



**100 AÑOS  
REFORMA  
UNIVERSITARIA**

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

/// Resolución C.D. N° 832/18.-

### Anexo Único

<b>ASIGNATURA</b>	<b>DERECHOS CIVIL IV (Cátedra A)</b>		
<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>DERECHO CIVIL</b>		
<b>PLAN DE ESTUDIOS</b>	<b>2012</b>		
<b>CARGA HORARIA</b>	<b>CUATRIMESTRAL</b>	<b>SEMESTRAL</b>	<b>ANUAL</b>
	SI		
	<b>HORAS TOTALES</b>	<b>HORAS TEÓRICAS</b>	<b>HORAS PRÁCTICAS<sup>1</sup></b>
	96	76	20
<b>CONTENIDOS MÍNIMOS<sup>2</sup></b>	<p>En esta material se estudia básicamente lo tratado por el codificador en el Libro III del Código Civil, completado naturalmente con algunas leyes complementarias y modificatorias de dicho cuerpo legal. Se estudia la Teoría General; Teoría Posesoría; Teoría el Dominio; Condominio y Propiedad Horizontal. Derechos Reales sobre la cosa ajena; y la Tutela de los derechos reales.</p>		
<b>FUNDAMENTACIÓN</b>	<p>La asignatura se ubica en la primera parte del tránsito medio de la Carrera de Abogacía dentro del Ciclo Superior, conformando una articulación epistémica con el resto de las disciplinas de derecho privado y público 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 de la Nación y a su propuesta metodológica. El diseño de los contenidos está vertebrado por la regulación de la propiedad en el ordenamiento jurídico nacional, y su importancia en el desarrollo de los negocios jurídicos patrimoniales, así como el impacto público de sus instituciones especiales. Es central en la formación de los futuros operadores del derecho la generación de habilidades y destrezas para analizar y reflexionar sobre las características, alcances y funciones de los derechos reales, sus mecanismos defensivos y publicitarios; así como para resolver</p>		

<sup>1</sup> Discriminar solo si el Plan de Estudios asigna expresamente horas prácticas

<sup>2</sup> Según Plan de Estudios respectivo



100AÑOS  
REFORMA  
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

	<b>conflictos de intereses entre particulares o entre estos y el Estado en materia de propiedad real.</b>
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>.Construir un conocimiento sólido acerca del régimen jurídico de la propiedad.</b></li><li><b>.Analizar críticamente la regulación legal de los derechos reales, de las relaciones de poder y de una teoría general de la disciplina.</b></li><li><b>.Aprehender las particularidades de los mecanismos defensivos y publicitarios de las instituciones reales.</b></li><li><b>.Ponderar los aportes doctrinarios y jurisprudenciales que resulten operativos en el ámbito disciplinar de nuestra materia.</b></li><li><b>.Comprender el proceso de constitucionalización del derecho privado en general y de los derechos reales en particular, y su alcance en la práctica jurídica.</b></li><li><b>.Reflexionar acerca del rol de los operadores jurídicos en el desarrollo de nuestra disciplina.</b></li><li><b>.Coadyuvar en la formación de un pensamiento y una conducta éticos, capaz de vertebrar la labor profesional en sus diversos ámbitos de incumbencia</b></li></ul>
<b>Desarrollo de contenidos</b>	<p><b>UNIDAD I</b></p> <p><b>Teoría General de los Derechos Reales</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Ubicación de los Derechos Reales en una clasificación de los derechos subjetivos.</li><li>-Concepto legal de Derecho Real. Elementos y caracteres. Comparación con los Derechos Personales.</li><li>-Institutos de naturaleza jurídica controvertida.</li><li>-Enumeración y clasificación de los Derechos Reales vigentes.</li><li>-El objeto de los Derechos Reales. Diversos supuestos.</li><li>-Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad.</li><li>-Teoría del Título y del Modo en los Derechos Reales. Principio de Convalidación. Regla y excepciones.</li><li>-Publicidad de los Derechos Reales: reglas generales.</li><li>-Prescripción adquisitiva o usucapión. Concepto. Tipos. Caracteres. Requisitos. Efectos.</li></ul> <p><b>UNIDAD II</b></p> <p><b>Teoría de la Posesión y la Tenencia</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Diversas relaciones de poder entre las personas y las cosas.</li><li>-Posesión. Concepto legal. Elementos y naturaleza jurídica. Teorías. Exclusividad</li></ul>

- 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.
  - Efectos de las relaciones de poder.

### **UNIDAD III**

#### **Derechos Reales en Particular**

#### **Derechos Reales sobre Cosa 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 del Bien de Familia.

##### **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**

- ley 13512 y Dec. Reglamentario. 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 Copropiedad y Administración. Contenido. Cláusulas reglamentarias y estatutarias. Modificación. Reglamento Interno.
- 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.
- Extinción del régimen.
- Referencia al régimen de la prehorizontalidad. Régimen legal.

### **D) SUPERFICIE FORESTAL**

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

### **E) NUEVAS FORMAS DE DOMINIO**

- Distintos supuestos. Tiempo Compartido: Ley 26356.
- Barrios Privados. Barrios Cerrados.
- .Cementerios Privados.
- .Referencia a las regulaciones locales.

## **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.

## **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**

- Concepto y caracteres. Condiciones y fines. Daño. Legitimación y cosa juzgada.
- Acción Reivindicatoria. Alcances. Prohibiciones. Legitimación pasiva. Prueba. Sentencia.
- Acción Negatoria. Legitimación pasiva. Prueba.
- Acción Confesoria. Legitimación pasiva. Prueba.
- Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.

## **UNIDAD VII**

#### **A) PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES**

- Importancia del tema. Intereses que protege.
- Publicidad posesoria y publicidad registral. Referencia comparativa.
- Los registros inmobiliarios. Tipos. Antecedentes. La ley 17801.
- Principios registrales inmobiliarios. Enumeración y análisis del régimen legal.
- Certificados e informes. Concepto y diferencias. Bloqueo registral.
- Registros mobiliarios. Supuesto especial del Registro Automotor.

#### **B) DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES**

- Normas generales del Código Civil.
- Breve panorama de prescripción y privilegios.
- Referencia al derecho de retención

<p><b>METODOLOGÍA</b></p>	<p>La Cátedra propone el desarrollo de encuentros teórico-prácticos en los cuales se incentive la participación activa de estudiantes y docentes en la construcción común de conocimiento. Para ello, se brindará a los alumnos con anticipación al abordaje de los temas una serie de interrogantes o disparadores sobre los que se les propone indagar y/o formularse preguntas, y tentar soluciones o respuestas posibles desde sus saberes previos. En el transcurso del curso, se cotejarán esas apreciaciones con el análisis de las fuentes legales, doctrinarias y jurisprudenciales.</p> <p>Se postula el análisis normativo vertebral de la disciplina, con lecturas colectivas y reflexiones orientadas y dirigidas por el Docente. Para ello, se insta a los alumnos a participar en las aulas con el Código Civil como herramienta básica de trabajo y desarrollo.</p> <p>Para alumnos que decidan realizar la asignatura sin participar del desarrollo del curso regular, se postulan encuentros de consulta presenciales; así como también por vía digital</p>
<p><b>DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES TEÓRICAS Y PRÁCTICAS</b></p>	<p><b>ACTIVIDADES TEÓRICAS:</b> el Docente asume su rol directriz, desarrollando temas centrales de los contenidos programáticos, analizando normas, estado de la ciencia y producción jurisprudencial trascendente. Se acompañará para ello de las fuentes en cada caso. En el desarrollo de estas instancias se propenderá a la producción permanente de ejemplos concretos que materialicen la construcción teórica y brinden al estudiante un anclaje más efectivo de las instituciones.</p> <p><b>ACTIVIDADES PRÁCTICAS:</b> se proponen instancias especiales de labor para la formación práctica en etapas determinadas del desarrollo curricular. Las mismas implicarán la actuación individual o colectiva de los estudiantes según la propuesta y las características del Curso. A saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Al culminar el desarrollo de la Teoría General de los Derechos Reales, y atento a su alto contenido conceptual, se realizará un ejercicio grupal de resolución objetiva (ej. Múltiple Choice) con fundamentación, que será luego compartido en una devolución colectiva de resultados. Con ello se pretende rescatar los saberes construidos, fortaleciendo o enmendando los elementos básicos de la disciplina.</li> <li>b) En el desarrollo de la Unidad II (Teoría de la Posesión y de la Tenencia) se ofrecerá una situación práctica de realidad simulada, en la que se presente la problemática de la ocupación de un inmueble ajeno y la pretensión sobre sus frutos. Se interrogará sobre los alcances de los derechos y deberes de los actores involucrados, sobre la categoría jurídica de su posición y sobre las soluciones posibles.</li> <li>c) Al término del desarrollo de la Unidad III (Derechos Reales sobre objeto propio), se presentará una situación en el marco del régimen de la propiedad horizontal en el que articulen cuestiones de administración, mayorías y mejoras. Para ello se propondrá la simulación en el aula de una asamblea extraordinaria actuada por un grupo de estudiantes asumiendo roles. El objetivo es generar habilidad para la resolución de conflictos comunes en ámbitos de propiedad compartida, pero que afectan propiedades</li> </ul>



100 AÑOS  
REFORMA  
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

	<p><b>individuales.</b></p> <p>d) Para fortalecer la formación práctica en el tramo de desarrollo de los Derechos Reales sobre objeto ajeno (Unidad IV), se solicitará a los alumnos que presenten grupalmente situaciones problemáticas en relación a un inmueble en usufructo y afectado por una servidumbre. Las propuestas se intercambiarán entre los grupos y se resolverán en domicilio, para ser compartidas en el aula y ponderar colectivamente los resultados.</p> <p>e) En el último tramo del desarrollo curricular, se realizará una labor de formación práctica de mayor complejidad que integre las Garantías Reales, la Publicidad Registral y las Acciones Reales. Para ello, se propondrá una situación problemática en materia de Hipoteca, con la usurpación del inmueble gravado. Los objetivos serán generar habilidades para reflexionar y resolver situaciones de conflictos sobre los alcances de los requisitos esenciales y no esenciales de estas garantías y acerca de los efectos de la registración adecuada. Así también, sobre las legitimaciones y procedimientos para ejercer acciones defensivas de los derechos reales. Este trabajo de formación práctica convoca a aplicar conceptos de la teoría general, como las facultades de persecución y preferencia; la adquisición de los derechos reales y otros principios rectores.</p>
SISTEMA DE EVALUACIÓN <sup>3</sup>	<p>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.</p> <p>En igual sentido, el examen de acreditación de contenidos será unificado en cada Mesa examinadora que se establezca por el calendario académico de la Facultad, para alumnos en condición de regulares, regularizados y libres.</p> <p>Las instancias examinadoras podrán ser orales o escritas, a criterio y decisión de la Cátedra en cada una de ellas, honrando la coherencia pedagógica necesaria en relación a esta propuesta curricular</p>

<sup>3</sup> Acorde con los objetivos y la metodología planteados



**100 AÑOS  
REFORMA  
UNIVERSITARIA**

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

BIBLIOGRA-  
FÍA BASICA

- **Código Civil y Comercial de la Nación Argentina**
- **Mariani de Vidal, Marina. Derechos Reales, Tomos I, II y III; Ed. Zavalia, Bs. As., 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**