



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 Reales**” **Cátedra “A”** para el plan de estudios 2016 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 Reales**” **Cátedra “A”** para el plan de estudios 2016, 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° 833/18.-

n.b.

Mcb.-


Abogada María Cecilia BRUNO
Secretaría del Consejo Directivo
Facultad de Derecho -UNR


AMADA GAITÁN
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
FACULTAD DE DERECHO - UNR.


Dr. MARCELO VEDROVNIK
DECANO
FACULTAD DE DERECHO -UNR



100AÑOS
REFORMA
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

/// Resolución C.D. N° 833/18.-

Anexo Único

ASIGNATURA	DERECHOS REALES (Cátedra A)		
DEPARTAMENTO	DERECHO CIVIL		
PLAN DE ESTUDIOS	2016		
CARGA HORARIA	CUATRIMESTRAL	SEMESTRAL	ANUAL
	SI		
CARGA HORARIA	HORAS TOTALES	HORAS TEÓRICAS	HORAS PRÁCTICAS ¹
	60	45	15
CONTENIDOS MÍNIMOS ²	Teoría general de los Derechos Reales. Posesión y Tenencia. Especies de derechos reales. El Dominio: función social de la propiedad. La propiedad indígena. Condominio. Propiedad Horizontal. Prehorizontalidad. Conjuntos Inmobiliarios. Tiempo Compartido. Cementerios Privados. Superficie. Usufructo. Uso. Habitación. Servidumbre. Hipoteca. Anticresis. Prenda: de cosas y de créditos. Acciones posesorias y acciones reales: especies y relaciones entre ambas. Publicidad en los derechos reales. Derecho Registral.		
FUNDAMENTACIÓN	La asignatura se ubica en la primera parte del tránsito medio de la Carrera de Abogacía dentro del Ciclo de Formación Común, 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		

¹ Discriminar solo si el Plan de Estudios asigna expresamente horas prácticas

² Según Plan de Estudios respectivo



100 AÑOS
REFORMA
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

	<p>del mismo se realiza atendiendo al Código Civil y Comercial de la Nación y a su nueva 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 conflictos de intereses entre particulares o entre estos y el Estado en materia de propiedad real. En un renovado escenario de constitucionalización del derecho privado y en el que se prioriza el diálogo de fuentes, la disciplina tiende a fortalecer la capacitación jurídica de los estudiantes en la comprensión de la función social de la propiedad, los impactos sobre aquella de los derechos de incidencia colectiva y la dinámica permanente de su estatuto y de la ingerencia del derecho público en su normación.</p>
<p>OBJETIVOS</p>	<ul style="list-style-type: none">.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..Aprehender las particularidades de los mecanismos defensivos y publicitarios de las instituciones reales..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

Desarrollo de contenidos	<p>UNIDAD I</p> <p>Teoría General de los Derechos Reales</p> <ul style="list-style-type: none">-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.-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. <p>UNIDAD II</p> <p>Teoría de la Posesión y la Tenencia</p> <ul style="list-style-type: none">-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.-Efectos de las relaciones de poder. <p>UNIDAD III</p> <p>Derechos Reales en Particular</p> <p>Derechos Reales sobre Cosa Total o Parcialmente Propia</p> <p>A) DOMINIO</p> <ul style="list-style-type: none">-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.

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.

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 y del conviviente supérstites. 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



100 AÑOS
REFORMA
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

- 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. Reembolso. Sentencia.
- Acción Negatoria. Legitimación pasiva. Prueba.
- Acción Confesoria. Legitimación pasiva. Prueba.
- Acción de deslinde. Fines. Legitimación activa y pasiva. Prueba y sentencia.
- 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.



100 AÑOS
REFORMA
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

	<p>B) DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES</p> <ul style="list-style-type: none"> -Normas generales del Código Civil y Comercial -Breve panorama de prescripción y privilegios. -Referencia al derecho de retención
<p>METODOLOGÍA</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 y Comercial 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 electrónica a través de un espacio en la web de la Institución, que la Cátedra construye y actualiza.</p>
<p>DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES TEÓRICAS Y PRÁCTICAS</p>	<p>ACTIVIDADES TEÓRICAS: 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>ACTIVIDADES PRÁCTICAS: 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"> 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.



**100 AÑOS
REFORMA
UNIVERSITARIA**

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

	<p>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.</p> <p>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 individuales. Así también, abordar el régimen de la propiedad horizontal permite proyectar sus alcances a los conjuntos inmobiliarios.</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 su estructura legal.</p>
<p>SISTEMA DE EVALUACIÓN³</p>	<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>

³ Acorde con los objetivos y la metodología planteados



100 AÑOS
REFORMA
UNIVERSITARIA

«2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria»

	<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>
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	<ul style="list-style-type: none">- Código Civil y Comercial de la Nación Argentina (aprobado por la ley 26994)- Fundamentos de la Comisión Redactora del Código Civil y Comercial Argentino.- Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana, Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, Tomo I y II; Ed. Zavalia, Bs. As., 2016.- Molina Quiroga, Eduardo, Manual de Derechos Reales, Editorial La Ley, Buenos Aires, Año 2015- Gurfinkel de Wendy, Lilian, Derechos Reales Segunda Edición Actualizada De Acuedo al Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, Ed. Abeledo Perrot, Bs As, 2015- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Ed. La ley, Bs As, año 2015, Directores Julio Rivera y Graciela Medina.- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomos IX y X, Ed. Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2015, Director Ricardo Lorenzetti