



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

## **PROGRAMA**

### **DERECHO CIVIL - REALES**

#### **I. LINEAMIENTOS GENERALES DE LA MATERIA.**

El estudio de los Derechos Reales es imprescindible para aplicar y comprender otras ramas del derecho. Es imposible comprender política y económicamente, capitalismo o colectivismo sin antes saber derechos reales. Resulta indispensable el conocimiento sistemático de los derechos reales para el adecuado ordenamiento y discusión de cuestiones filosóficas y morales.

La presente disciplina introduce al estudiante de Derecho, al estudio sistemático, analítico y práctico de los Derecho Reales. Está orientada para proporcionar a los futuros Profesionales, las bases científicas y legislativas para discriminar y comprender las Instituciones Jurídicas propias, en base a las necesidades prioritarias.

El desarrollo de los contenidos conceptuales que integran la asignatura permitirá advertir las diferencias que existen entre cada uno de los derechos reales, y entre éstos y las demás construcciones de la vida jurídica; y alcanzar soluciones



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

adecuadas frente a los casos que puedan plantearse durante el ejercicio profesional.

La enseñanza debe realizarse partiendo de los conceptos adquiridos por los alumnos en los años anteriores, para luego desarrollar la "Teoría General de los Derechos Reales" y finalmente efectuar un análisis detallado de cada uno de los Derechos Reales contemplados por la actual legislación argentina.

## **II. OBJETIVOS.**

### **II.1. OBJETIVOS GENERALES.**

- Conocer y comprender los contenidos de la materia.
- Valorar la importancia del estudio de esta asignatura en su formación profesional.
- Transferir los conocimientos adquiridos al análisis de casos.

### **II.2. OBJETIVOS PARTICULARES.**

- Asimilar el contenido de la teoría general de los derechos reales; las relaciones de poder y sus defensas; cada uno de los derechos reales en particular, su publicidad y



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

tutela así como también otras propiedades sujetas a regímenes especiales.

- Desarrollar modos de pensar sistemáticos, y de manejo de los principios jurídicos que rigen la materia de manera eficaz y orgánica a través de la investigación didáctica para asimilar el conocimiento y desarrollar destrezas para el manejo de las informaciones para su actuación profesional futura y para el aprendizaje permanente.
- Reflexionar sobre la propiedad, los derechos reales y el bien común a partir de un proceso de enseñanza-aprendizaje centrado en valores.
- Desarrollar una actitud crítica ante las soluciones legales inadecuadas o injustas y plantear alternativas a la luz de un orden social justo.
- Proporcionar un concepto actual de la propiedad a la luz de las nuevas figuras de derechos reales incorporadas al Código Civil y Comercial; así como de la función social de la propiedad y las nuevas formas de dominio, relacionando todo con la Justicia como valor condicionante de esos nuevos derechos.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

- Lograr la utilización de toda la terminología técnica adecuada a la asignatura

### **III. ACTIVIDADES AÚLICAS.**

El eje sobre el que versará el método de enseñanza será la exposición dialogada con debate incorporado y análisis de la legislación vigente, mediante una introducción a cargo del profesor y posterior lectura del tema objeto de la clase por parte de los estudiantes.

Para facilitar el abordaje de nuevos temas, se trabajará con los textos legales, con el propósito de generar familiaridad y seguridad en la aplicación de la normativa.

A su vez, se empleará el método expositivo mediante el análisis de fallos plenarios; casos prácticos, hipotéticos y reales; con la finalidad de que los estudiantes participen, efectúen análisis críticos de las distintas soluciones y elaboren sus propias conclusiones guiados por los docentes.

### **IV. CONDICIONES DE APROBACIÓN DE CURSADA Y DE LA MATERIA.**



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

**IV.1.** A los efectos de aprobación de la cursada los estudiantes deberán aprobar dos instancias evaluativas obligatorias y cumplir con el presentismo exigido por esta Alta Casa de Estudios (un mínimo de 80% de asistencia).

Las instancias evaluativas podrán consistir en el desarrollo de temas teóricos y/o cuestionarios "multiple choice" y/o la resolución de casos, en los que los estudiantes deberán aplicar los contenidos oportunamente debatidos e incorporados y desarrollar con sentido crítico las distintas hipótesis de solución.

**IV.2.** A los efectos de aprobación de la materia los estudiantes que aprueben la cursada deberán rendir un examen final obligatorio.

**IV.3.** La asignatura no admite la aprobación en condición de libre.

## **V. PROGRAMA DE LA ASIGNATURA.**

### **UNIDAD I: Teoría General de los Derechos Reales**

1. Metodología del Código. El derecho real como derecho subjetivo. Los derechos reales en la clasificación de los derechos según la oponibilidad y el contenido.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

2. Concepto del derecho real. Distintas doctrinas: Doctrina clásica, Doctrinas unitarias, Teoría de la institución, Teoría del sujeto pasivo determinado, Ejercicio más cómodo, Doctrina moderna. Definición legal. Persecución y preferencia.
3. Objeto del derecho real. Concepto de cosa. Energía. Cuerpo humano. Cadáver y partes del cuerpo humano. El embrión. Espacio aéreo. Otros supuestos.
4. Enumeración de los derechos reales. Numerus clausus. Diferencias entre creación legal y fuente legal. Convalidación. Derechos reales no incluidos por el Código Civil y Comercial
5. Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales. Objeto. Sujetos. Orden público. Inmediatez. Carácter absoluto. Publicidad. Duración. Ius perseguendi. Ius preferendi. Prescripción. Causa. Acciones. Juez competente. Conexiones entre los derechos reales y los personales.
6. Clasificación de los derechos reales. Derechos reales sobre cosa propia o cosa ajena. Derechos reales principales y accesorios. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables. Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Otras clasificaciones.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

7. Transmisibilidad. Modos de adquisición de los derechos reales. Clasificación. Adquisición derivada por actos entre vivos. El título y el modo. Oponibilidad a terceros. Formas de concretar la publicidad. Inscripción y publicidad. Naturaleza de la inscripción registral. Los terceros frente a la registración. Adquisición por causa de muerte. Adquisición legal. Prescripción adquisitiva. Subasta judicial

8. Modos de extinción de los derechos reales. Destrucción. Abandono. Consolidación. Otros modos.

9. Concepto de carga real. Obligaciones reales. Ius ad rem.

## **UNIDAD II: Relaciones de Poder**

1. Relaciones de hecho entre la persona y la cosa. Posesión. Concepto. Distintas teorías. Teoría de Savigny. Teoría de Ihering. Teoría de Saleilles. Consideraciones sobre las teorías de Ihering y de Saleilles. La cuestión en el Código Civil y Comercial. Cuasiposesión. Su inexistencia. Cuestiones de prueba. Presunciones. Presunción de posesión. Presunción de fecha y extensión. Inmutabilidad de la causa. Interversión. Principio de inmutabilidad de la causa. Interversión de título. Presunción de legitimidad. Debe ser una relación actual. Posesión de cosas muebles. Presunción de continuidad. Presunción de adquirir a título oneroso. Presunción de



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

posesión y duda sobre las fechas. Naturaleza jurídica de la posesión. Teorías que la consideran un derecho. Teorías que la consideran un hecho. La cuestión en el Código. Importancia de la posesión. Etimología

2. Tenencia. Concepto. Clasificación de la tenencia. Tenencia absoluta. Tenencia relativa. Tenencia interesada y desinteresada. Deber de nombrar al poseedor. Derecho a los gastos. Retención.

3. Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión. Yuxtaposición local

4. Diferencia entre la posesión y el dominio. Objeto. Exclusividad de la posesión y de la tenencia. Coposesión o cotenencia. Clasificación de la posesión y de la tenencia. Legítima e ilegítima. Caso del poseedor de inmueble con boleto de compraventa. Relación de buena fe. Presunción de buena fe. Determinación de buena o mala fe. Momento en el que se califica a la relación de poder. Buena fe y demanda de reivindicación triunfante. Percepción de frutos. Caso del sucesor. Sucesión universal. Sucesión particular. Concurrencia. Personas jurídicas. Relación de mala fe. Presunción de mala fe. Cuando el título es de nulidad manifiesta. Cuando se adquiere de persona que





*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas. Cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona. Mala fe simple o viciosa. Muebles. Inmuebles. Relatividad de los vicios

5. Adquisición de las relaciones de poder. Capacidad. Edad. Habilidad mental. Corpus. Modos de adquisición. Desapoderamiento.

6. Tradición. Naturaleza jurídica. Importancia de la tradición. Forma de hacer la tradición. Actos materiales. Actos posesorios. Relación de poder vacua. La mera declaración. Otras formas de tradición. Tradición de cosas muebles que deben transportarse. Cosas remitidas por cuenta de otro. Traditio brevi manu y constituto posesorio. Tenedor que pasa a ser poseedor. Tenedor que poseyendo una cosa a nombre de una persona, pasa a poseerla a nombre de otra. Constituto posesorio.

7. Conservación de las relaciones de poder. Principio general. Presunción de continuidad

8. Extinción de las relaciones de poder. Extinción de la cosa. Privación de la cosa. Imposibilidad física de ejercer la



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

posesión o la tenencia. Conservación de cosas perdidas.  
Abandono. Otros modos

9. Efectos de las relaciones de poder. Derechos inherentes a la posesión y a la tenencia. Servidumbres reales. Límites al dominio. Deberes inherentes a la posesión. Obligación de restituir. Cargas reales que afectan a la cosa. Medidas judiciales impuestas a la cosa. Límites al dominio. Adquisición de frutos o productos según la buena o mala fe. Concepto de frutos y productos. Diferencia. Clasificación de los frutos. Momento en el que los frutos se entienden legalmente percibidos. Importancia. Frutos naturales e industriales. Frutos civiles. Frutos pendientes. Buena fe y percepción de frutos. Sucesión universal. Sucesión particular. Restitución y adquisición de frutos. Cesación de la buena fe. Productos. Tenedor. Responsabilidad por destrucción de la cosa según la buena o mala fe. Irresponsabilidad del poseedor de buena fe por la destrucción total o parcial de la cosa. Excepción a la regla de la irresponsabilidad. Responsabilidad del poseedor de mala fe. Mala fe simple. Tenedor. Transmisión de obligaciones al sucesor. Obligaciones reales. Responsabilidad del deudor. Indemnización y pago de mejoras. Mejoras. Concepto. Indemnización. Mejoras de mero mantenimiento. Mejoras suntuarias. Mejoras necesarias. Mejoras útiles.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

Acrescentamientos. Derecho de retención. Efectos propios de la posesión. Pago de impuestos y otros deberes. Efectos propios de la tenencia. Deber de conservar la cosa. Derecho a ser indemnizado por gastos y mejoras necesarias. Derecho de retención. Deber de nombrar al poseedor. Deber de restitución.

### **UNIDAD III: Régimen de las Cosas Muebles**

1. Antecedentes históricos. El artículo 1895 del Código Civil y Comercial. Ámbito de aplicación. Naturaleza jurídica de la adquisición.

2. Requisitos. Posesión. Buena fe. Buena fe y cosas muebles registrables. Título oneroso. Cosa mueble no hurtada ni perdida.

3. Excepciones. Dominio público. Accesorios de un inmueble reivindicado. Cosas muebles registrables. Cosas hurtadas, perdidas o abandonadas. Muebles del hogar conyugal o convivencial. Las universalidades. Títulos valores. Reivindicación de cosas hurtadas o perdidas.

4. Régimen de las cosas muebles registrables. Buques. Aeronaves. Automotores. Marco legal. Efecto constitutivo de la inscripción. Carácter abstracto. Adquisición del derecho real. Automotor hurtado o robado. Automotores no inscriptos.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

Semovientes. Equinos de pura sangre de carrera. Garrafas de gas.

5. Prescripción

**UNIDAD IV: Dominio.**

1. Propiedad y dominio. Origen y evolución histórica del derecho de dominio. Derecho Romano. Edad Media. Liberalismo. La función social. Doctrina de la Iglesia. Ubicación del Código Civil y Comercial.

2. Concepto. Caracteres. Absoluto. Facultades jurídicas. Facultades materiales. Abuso del derecho. Elasticidad del dominio. Exclusivo. Exclusividad en la adquisición del dominio. Facultad de exclusión. Facultad de excluir a terceros. Derecho del dueño para remover objetos colocados en su cosa. Cerramiento. Perpetuo. Abandono. Expropiación. Dominio perfecto. Extensión. Dominio de los accesorios. Extensión material del derecho de dominio inmobiliario. Construcciones, siembras o plantaciones. Dominio del Estado. Dominio internacional y eminente.

3. Modos de adquisición del dominio. Concepto y metodología. Apropiación. Cosas sin dueño y abandonadas. Caza. Introducción. Persecución del animal herido. Lugares en los que se puede cazar. Pesca. Enjambres. Cosas no



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

susceptibles de apropiación. Tesoros. Concepto de tesoro. Inmueble o mueble gravado. Concepto de descubridor. Personas que pueden buscar tesoros. Derechos del descubridor. Propiedad del tesoro. Situación de los cónyuges. Persona a la que se le encomienda buscar. Búsqueda por el propietario de un tesoro. Régimen de cosas perdidas. Concepto de cosa perdida. Deber de avisar y restituir. Falta de individualización del sujeto con derecho a la restitución. Transmisión de la cosa a un tercero de buena fe. Derecho a la recompensa y a los gastos. Dueño que no se presenta. Subasta. Adelanto de la subasta. Transformación de cosas muebles. Transformación y cosa no reversible. Caso en que es posible volver al estado anterior. Accesión. Accesión de cosas muebles. Accesión de cosas inmuebles. Aluvión. El aluvión debe ser natural. Aluvión por abandono. Aluvión formado a lo largo de varios inmuebles. Material comprendido en los límites del río. Avulsión. Concepto de avulsión. No hay derecho a indemnización. Situación del dueño del inmueble acrecido. Cosas no susceptibles de adherencia natural. Construcción, siembra y plantación. Construcción, siembra o plantación hecha por un tercero. Invasión de inmueble colindante. Construcción en terreno ajeno de buena fe. Construcción en terreno ajeno de mala fe. Edificador que



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

invade parcialmente el espacio aéreo. Otros modos de adquisición del dominio

4. Límites al dominio. Concepto y caracteres. Fundamento. Los límites no son servidumbres. Daño no indemnizable. Límites en interés público. Reservados al Derecho Administrativo. Límites a la libre disposición jurídica. Cláusulas de inenajenabilidad. Actos a título oneroso. La "inhibición voluntaria. Limitaciones a la libre disposición en los actos a título gratuito. Casos en los que se genere una comunidad. Sustitución fideicomisaria. Vivienda. Tierras rurales y extranjeros. Numerus clausus. Camino de sirga. Finalidad. Naturaleza jurídica. La restricción no es indemnizable. Legitimación. Restricciones del Código Aeronáutico. Protección del patrimonio arqueológico y paleontológico. Límites por razones de vecindad. Inmisiones inmateriales. La normal tolerancia. Otras pautas que debe valorar el juez. Facultades del juez. La legitimación. La legitimación activa del poseedor y del tenedor. El particular supuesto de la locación. La legitimación pasiva. Prescripción. La protección del ambiente. Obstáculo al curso de las aguas. Recibir aguas, arenas y piedras. Obras, trabajos e instalaciones. Luces y vistas. Vistas. Requisitos. Luces. Concepto. Ámbito de aplicación. Condiciones para abrir luces. Legitimados para reclamar el cumplimiento. Excepción



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

a distancias mínimas. Privación de luces o vistas. Plantación de árboles y arbustos. Límites para la plantación de árboles, arbustos u otras plantas. Ramas y raíces.

5. Dominio imperfecto. Concepto. Caracteres del dominio que resultan afectados. Presunción de perfección. Dominio revocable. Concepto de dominio revocable. Diferencias con el dominio fiduciario. Sujetos. Duración máxima. Publicidad. Facultades. Efecto de la revocación. Readquisición del dominio perfecto. Prescripción. Dominio fiduciario. Concepto. Sujetos y objeto. Patrimonio separado. Modos de adquisición del dominio fiduciario. Duración. Facultades del dueño fiduciario. Régimen de los frutos. Actos de disposición. Acciones. Derecho a una retribución. Derecho a renunciar. Prohibición. Extinción del dominio fiduciario. Efectos de la resolución. Posibilidad de subrogación real. Fideicomiso testamentario. Fideicomiso financiero. Securitización.

6. Propiedad Indígena. La Constitución Nacional. El Código Civil y Comercial. Las Jornadas de Derecho Civil. La cuestión de la tierra. Es un derecho real. El objeto de este derecho real. Modos de constitución. Caracteres. Aprovechamiento de los recursos naturales. Consulta. Derecho al desarrollo.

7. Protección de la vivienda. Naturaleza jurídica. Situación del inmueble. Situación de los beneficiarios. Situación del



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

propietario constituyente. El inmueble. El constituyente. Propietario. Copropietarios. Capacidad. Beneficiarios. Habitación efectiva. Formas de constitución. Solicitada por el titular registral. Dispuesta por el juez. Caracteres de la afectación. Efectos de la afectación. Inejecutabilidad. Excepciones. Obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que graven directamente el inmueble. Obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad con lo previsto en el artículo 250 (inc. b). Obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda (inc. c). Obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida (inc. d). Las situaciones de excepción no se extienden a otros acreedores. Frutos. Cosas muebles. Límites a la enajenabilidad. Actos de administración. Subrogación real. Desafectación.

**UNIDAD V: Condominio.**

1. Condominio. Condominio sin indivisión forzosa. Antecedentes históricos. Concepto. Caracteres. Constitución. Prolongación de la indivisión hereditaria. Comparación con otros Estados comunitarios. Clasificación. Facultades de los condóminos. Sobre la parte indivisa. Poder de disposición sobre la parte indivisa. Derechos personales. Acreedores.





*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

Hipoteca. La renuncia. Acciones. Sobre toda la cosa. Actos de disposición. Uso y goce. Convenios de uso y goce. Uso y goce exclusivo y excluyente. Mejoras. Obligaciones de los condóminos. Gastos. Deudas en beneficio de la comunidad. Administración. Imposibilidad de uso y goce en común. Asamblea. Frutos. Conclusión del condominio. Modos generales. Partición. Formas de hacer la partición. Privada o judicial. En especie o por venta o licitación. Provisional o de uso. Partición parcial. Efectos de la partición. Adquisición por un condómino. Abuso del derecho.

2. Condominio con indivisión forzosa temporaria. Convenio de suspensión de la partición. Concepto. Plazo. Partición anticipada. Publicidad. Partición nociva. Concepto. Plazo. Partición anticipada. Publicidad. Condominio fiduciario.

3. Condominio con indivisión forzosa perdurable. Condominio sobre accesorios indispensables. Condominio sobre muros, cercos y fosos. Distintas clases de muros. Derecho y obligación de encerramiento. Muro de cerramiento forzoso. Derecho del que construye el muro. Adquisición de la medianería. Cobro de la medianería. Hasta los tres metros de altura. Mayor valor por características edilicias. Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado. Legitimación. Medida de la obligación. Época en la que se determina el



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

valor de la medianería. Cesión del crédito. Obligación propter rem. Caso de la pared próxima. Prescripción. Prescripción liberatoria. Prescripción adquisitiva. Prueba. Presunciones. Presunciones de medianería y de privacidad. Deben ser dos edificios. Época de las presunciones. Prueba. Facultades de los condóminos. Facultades materiales. Regla general. Prolongación del muro. Restitución del muro al estado anterior. Reconstrucción. Gastos y mejoras. Abdicación de la medianería. Concepto. Alcance de la abdicación. Efecto de la abdicación. Forma del abandono. Condiciones del abandono. Readquisición de la medianería. Contratos sobre el muro. Cerramiento forzoso rural. Condominio de árboles y arbustos.

**UNIDAD VI: Propiedad Horizontal.**

1. Antecedentes. Concepto. Constitución. Caso de la partición en especie del condominio. Constitución por el superficiario.

2. Objeto. Cosas y partes propias. Unidad funcional. Independencia funcional. Comunicación con la vía pública. Unidades complementarias. Cosas y partes propias. Cocheras. Partes comunes. Concepto. Clasificación de las cosas y partes comunes. Enumeración de las cosas y partes necesariamente comunes. Enumeración de las cosas y partes



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

comunes no indispensables. Uso exclusivo. Presunción de comunidad. Bienes del consorcio.

3. Consorcio. Nombre y domicilio. Patrimonio. Capacidad. Capacidad para adquirir unidades. Concurso o quiebra. Extinción. Responsabilidad por las deudas del consorcio. Consorcio de hecho.

4. Facultades de los propietarios. Facultades jurídicas. Facultades materiales. Sobre la unidad funcional. Sobre cosas y partes comunes. Modificaciones en partes comunes. Principio. Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad. Acción judicial. Supuestos que autorizan el reclamo. Caducidad. Medida cautelar. Sentencia. Obras realizadas sin autorización. Criterios jurisprudenciales sobre obras en infracción. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio.

5. Obligaciones. Conservar en buen estado la unidad. El fondo de reserva.

6. Gastos. Concepto. Medida de la contribución. Defensas. No hay liberación del propietario por no uso, enajenación o abandono. Deudas devengadas antes de la adquisición. Situación de los adquirentes. Compensación. Prescripción. Obligados al pago de gastos. Procedimiento



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

para perseguir su cobro. Privilegio. Intereses. Prescripción. Prohibiciones. Respetar el destino. Moral y buenas costumbres. Tranquilidad. Tenencia de animales. Depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

7. Procedimiento para el cese de infracciones. Ámbito. Legitimación activa. Legitimación pasiva. Procedimiento. Prescripción liberatoria. Mediación. Costas. Sanciones conminatorias.

8. Reglamento. Concepto. Naturaleza. Contenido. Modificación del reglamento. Modificación judicial. Reglamento interno.

9. Asambleas. Concepto y facultades de la asamblea. Cuestiones atribuidas por la ley o el reglamento. Cuestiones que someta el administrador, el consejo, o por quien o quienes representan más del 5%. Designación y remoción del personal de consorcio. Cuestiones no atribuidas al administrador o al consejo de propietarios. Clases de asambleas. Legitimados para participar. Convocatoria. Concepto y forma. Orden del día. Autoconvocatoria. Decisiones tomadas sin reunión. Quórum y mayorías. Actas. Nulidad de la asamblea. Caducidad. Asamblea judicial. Consejo de propietarios.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

10. Administrador. Designación, remoción, duración. Derechos y obligaciones. Deber de lealtad y diligencia. Interés contrario. Representación en juicio. Responsabilidad de los administradores. Subconsorcios. Prehorizontalidad.

**UNIDAD VII: Conjuntos Inmobiliarios.**

1. Introducción. Concepto, variantes. Caracteres. Marco legal. Derechos reales. Orden público. Situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas administrativas. Localización y límites perimetrales. El uso de las calles públicas. Objeto del derecho real.

2. Cosas y partes necesariamente comunes. Servidumbres y otros derechos reales. Uso y goce de las cosas y partes comunes. Régimen de invitados. Cosas y partes privativas.

3. Facultades y obligaciones del propietario. Facultades. Transmisión del derecho. Cesión del uso y goce de la unidad. Otros derechos reales. Obligaciones. Gastos. Limitaciones y restricciones reglamentarias. Sanciones. Protección al consumidor.

**UNIDAD VIII: Tiempo Compartido.**

1. Situación anterior a la sanción de la ley 26.356. El régimen del Código Civil derogado. Denominación. La figura en el campo de los derechos personales. La figura en el



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

campo de los derechos reales. Las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 1987). El Proyecto de Código Único de 1998. Directiva 94/97/CE del Parlamento Europeo y del Consejo del 26 de octubre de 1994.

2. La sanción de la ley 26.356. El decreto 760/2014.
3. El Código Civil y Comercial. Concepto. Bienes que lo integran. Afectación. Legitimados para afectar. Los bienes.
4. Inscripción de la afectación y sus efectos. Sujetos. Deberes del emprendedor. Deberes de los usuarios del tiempo compartido.
5. El administrador. Designación. Deberes del administrador. Cobro ejecutivo. Extinción. Relación de consumo. Derecho real del adquirente de tiempo compartido. Situación de los derechos constituidos antes de la sanción del Código. Normas de policía.

**UNIDAD IX: Cementerios Privados.**

1. Cementerios Públicos. Introducción. Prescripción. Los Sepulcros Son Inembargables. Acción De Partición. No Hay Inscripción Registral
2. Cementerios Privados. Concepto. Naturaleza Jurídica. Caracteres Del Derecho Real De Sepultura. Otros Caracteres.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

Afectación. Legitimados. Forma. Oponibilidad De La Afectación. Prohibición De Cambiar El Destino. Facultades Del Titular Del Derecho De Sepultura. Facultades Materiales. Facultades Jurídicas. Deberes Del Titular Del Derecho De Sepultura. Administración. Reglamento De Administración Y Uso. Registros De Inhumaciones Y Sepulturas. Las Parcelas Son Inembargables. Relación De Consumo. Normas De Policía Mortuoria.

**UNIDAD X: Derecho Real de Superficie.**

1. Antecedentes. Algunos Códigos latinoamericanos. Algunos Códigos europeos. Objetivos de la ley 25.509.
2. El Código Civil y Comercial de la Nación. Introducción. Concepto. Naturaleza jurídica. Objeto. Caracteres. Legitimados. Duración. Dominio imperfecto del constituyente.
3. Modos de adquirir el derecho. Aspectos registrales. Contrato. Prescripción corta. Actos de última voluntad. Otros modos. Constitución judicial.
4. Facultades materiales del superficiario sobre el inmueble ajeno. Uso y goce.
5. Facultades jurídicas del superficiario. Derechos de garantía. Derechos de disfrute. Propiedad horizontal. Efectos de los actos de disposición. Turbación por parte del



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

propietario. Derechos personales. Facultades del dueño del suelo. La hipoteca inscripta anterior al derecho de superficie. Defensas. Obligaciones a cargo del superficiario. Pacto comisorio y cumplimiento de la condición resolutoria como causal de extinción. Destrucción de la propiedad superficiaria.

6. Extinción del derecho real de superficie forestal. Renuncia expresa. Vencimiento del plazo contractual. Cumplimiento de una condición resolutoria. Consolidación. No uso. Desuso y abandono. Otras causas no mencionadas.

7. Efectos de la extinción. En general. Indemnización. Derechos reales y personales constituidos. Obligaciones del superficiario. Consolidación. Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria.

**UNIDAD XI: Usufructo. Uso. Habitación.**

1. Usufructo. Derechos de disfrute sobre cosa ajena. Concepto de usufructo. Es un derecho real. Sobre cosa ajena. Facultad de usar, gozar y disponer. No alterar la sustancia. Es un derecho temporario. Divisible.

2. Objeto. Cosa mueble o inmueble. Derecho. Cosa fungible. Cuasiusufructo. Usufructo universal. Legitimados para constituir usufructo.





*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

3. Usufructo a favor de varias personas. Cusufructo. Derecho de acrecer. Prohibición de usufructos sucesivos.

4. Modos de constitución. Usucapión. Prohibición de constitución judicial. Presunción de onerosidad. Duración. Modalidades.

5. Derechos del usufructuario. Frutos. Productos. Acrecentamientos naturales. Frutos percibidos. Conjunto de animales. Productos. Acrecentamientos. Tesoros. Mejoras facultativas. Derechos reales y personales. Transmisión del usufructo. Constitución de otros derechos. Ejecución por acreedores. Prescripción adquisitiva en favor de un tercero. Acciones. Derecho de retención. Inventario y estado.

6. Obligaciones del usufructuario. No alterar la sustancia. Destino. Mejoras. Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. Comunicación al nudo propietario. Restitución. Inventario. Garantía.

7. Derechos del nudo propietario. Actos de disposición. Otros derechos.

8. Deberes del nudo propietario. Entregar el objeto. Mejoras. Obligación de saneamiento.

9. Extinción del usufructo. Modos generales de extinción. Medios especiales de extinción. Vencimiento del plazo.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

Cumplimiento de la condición. Muerte. Extinción de la persona jurídica. No uso. Uso abusivo. Alteración de la sustancia. Resolución de los derechos del constituyente. Resolución y revocación. Legado. Efectos de la extinción.

10. Uso. Concepto. Objeto. Régimen legal. Normas supletorias.

11. Facultades del usuario. Limitaciones al uso y goce. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos personales. Ejecución por acreedores

12. Habitación. Concepto. Caracteres. Régimen legal. Objeto. Impuestos, contribuciones y reparaciones.

13. Derecho real de habitación del cónyuge o conviviente supérstite. Cónyuge supérstite. Requisitos. Inmueble de propiedad del causante. No tener atribución preferencial. Último hogar conyugal. Caracteres. Vitalicio y gratuito. Oponibilidad. Extinción. Situación del conviviente supérstite

**UNIDAD XII: Servidumbre.**

1. Introducción. Nociones generales. Metodología. Concepto y caracteres. Derecho real. Duración. Se requieren dos inmuebles. Ubicación de los inmuebles. Otros caracteres. Contenido. Principio de la "atipicidad" de las servidumbres. Inseparabilidad. Inherencia de la servidumbre al fundo



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

dominante y al fundo sirviente. Indivisibilidad. Servidumbre administrativa. Objeto.

2. Clasificación. Positiva y negativa. Real y personal. Presunciones. Servidumbre personal a favor de varios titulares. Voluntaria o forzosa. Servidumbres forzosas. Servidumbre de tránsito. Servidumbre de acueducto. Servidumbre de recibir agua. Activa y pasiva. Continua y discontinua. Aparente y no aparente. Perpetua o temporaria.

3. Legitimación. Legitimados para constituir una servidumbre. Modos de constitución. Prescripción. Testamento. Prohibición de servidumbre judicial. Presunción de onerosidad. Modalidades. Transmisibilidad.

4. Derechos y obligaciones del titular dominante. Constitución de derechos personales. Extensión de la servidumbre. Ejercicio de la servidumbre. Mejoras necesarias. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. Obligación de no menoscabar la servidumbre. Sanción en caso de incumplimiento. Ejecución por acreedores. Comunicación al sirviente. Acción real. Acciones posesorias.

5. Derechos del titular sirviente. Disposición jurídica y material. Defensas que puede oponer el titular dominante. Suerte de los derechos reales constituidos. Alcances de la



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

constitución y del ejercicio. El ejercicio de la servidumbre debe efectuarse del modo menos perjudicial para quien la debe soportar. Facultad del titular sirviente.

6. Extinción. Medios generales. Renuncia o abandono. Destrucción de la cosa. Consolidación. Medios especiales de extinción. Extinción por falta de utilidad. Extinción por el no uso. Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición. Efectos de la extinción.

**UNIDAD XIII: Derechos Reales de Garantía.**

1. Introducción. Garantías. Finalidad de las garantías. Derechos reales de garantía. Derechos reales de garantía legislados fuera del Código Civil y Comercial. Convencionalidad. Diferencias entre causa fuente y convención. Derechos reales de garantía tácitos o legales. La hipoteca unilateral en la Ley de Obligaciones Negociables. Derechos reales de garantía en el acuerdo concursal. No son susceptibles de prescripción adquisitiva. Accesoriedad.

2. Créditos garantizables. Crédito sujeto a condición suspensiva. Crédito sujeto a condición resolutoria. Plazo suspensivo. Plazo resolutorio. Crédito eventual.

3. Especialidad en cuanto al objeto. En cuanto al crédito. Tope máximo. Créditos indeterminados. Límite en el tiempo.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

Título ejecutivo. La llamada "hipoteca recargable". Cláusulas de ajuste. Contratos en moneda extranjera. Defectos en la especialidad.

4. Indivisibilidad. La indivisibilidad como carácter natural. Consecuencias en cuanto al crédito. Lado activo. Lado pasivo. Consecuencias en cuanto al objeto. Lado activo. Lado pasivo. Excepciones a la indivisibilidad de la hipoteca. Acuerdo de partes. Decisión judicial.

5. Extensión en cuanto al objeto. Extensión de la garantía. Accesorios físicamente unidos. Mejoras sobrevinientes. Rentas debidas. Extinción de cargas. Frutos. Casos en los que no se extiende la garantía. Accesión moral. Bienes gravados con prenda o que pertenezcan a terceros. Minas o yacimientos. Extensión en cuanto al crédito.

6. Subrogación real. Seguro por siniestro. Seguro de vida. Expropiación.

7. Facultades del constituyente. Actos que puede realizar. Límite. Caso del arrendamiento. Medidas en caso de alteración de la garantía. Inoponibilidad. Realización por un tercero. Cláusula nula.

8. Responsabilidad del propietario no deudor. Diferencias entre constituyente no deudor y tercero adquirente. El



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

constituyente no deudor no es un fiador. Cosa no registrable  
prendada. Ejecución contra el propietario no deudor. Previo  
reclamo al deudor. Defensas. Pago. Pedir que se cite a otros  
propietarios. Subrogación. Indemnización. No está previsto el  
abandono. Derecho al remanente. Prorratio de saldos en caso  
de haber otros acreedores. Requerir garantías. Rango de los  
derechos reales de garantía.

9. Extinción. Subasta. Extinción de los derechos reales de  
garantía. Efectos de la subasta.

10. Cancelación. Cancelación voluntaria. Cancelación  
judicial. Cancelación automática

#### **UNIDAD XIV: Derechos Reales de Garantía. Hipoteca**

1. La hipoteca en el Derecho Romano. Concepto.  
Naturaleza jurídica de la hipoteca: Derecho real. Se  
constituye por contrato. Caracteres.

2. Legitimación. Dueño. Condominio. Propiedad horizontal.  
Conjuntos inmobiliarios. Superficie. Tiempo compartido y  
cementeros. Usufructuario. Hipoteca de parte indivisa.

3. Forma del contrato constitutivo. Promesa de hipoteca.  
Excepciones. Aceptación del acreedor. Determinación del  
objeto. La denominada hipoteca revertida. Duración de la  
inscripción.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

4. Extinción de la hipoteca. Por vía de consecuencia. Por vía principal. Ejecución. Convenciones. El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. La ejecución especial prevista en la ley 24.441. Introducción. El régimen. La intervención notarial. Estado de ocupación. Intimación bajo apercibimiento. Lanzamiento. Entrega de tenencia. Depósito. La venta en público remate. La protocolización de las actuaciones. La transferencia de la tenencia recibida por el acreedor.

5. Letras hipotecarias. Concepto y función. La novación. Oportunidad de la emisión de las letras. Facultades del dueño. Enunciaciones que debe contener la letra. Intervención registral. Transmisión de la letra hipotecaria. Los cupones. Mora automática. Prescripción. Cancelación de la inscripción de la letra y de la hipoteca. La securitización de la letra hipotecaria. Título hábil para la ejecución.

6. Hipoteca naval. Nociones. Hipoteca aeronáutica. Nociones

## **UNIDAD XV: Derechos Reales de Garantía. Anticresis**

1. Concepto. Definición legal. Antecedentes históricos. Definición legal. Objeto. Posesión. Legitimación. Plazo máximo.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

2. Derechos del acreedor. Uso y goce. Derecho a arrendar la cosa. Derecho a ejecutar. Privilegio.
3. Deberes del acreedor. Conservar la cosa. No alterar el destino. Rendir cuentas al deudor. Responsabilidad. Pago de contribuciones y cargas. Restituir la cosa.
4. Gastos. Mejoras necesarias. Mejoras útiles.
5. Duración de la inscripción.

**UNIDAD XVI: Derechos Reales de Garantía. Prenda**

1. Disposiciones generales. Concepto. Legitimación. Objeto. Cosas muebles. Casos controvertidos. Créditos. Constitución. Requisitos. Contenido del contrato. Oponibilidad. Importancia de la posesión. Prendas sucesivas. Rango de los acreedores. Derechos y deberes del acreedor. Extinción del derecho real de prenda. Por vía indirecta. Por vía directa. Efectos de la extinción.
2. Prenda con registro. Prenda de cosas. Prenda de cosa ajena. Frutos. Prenda anticrética. Uso y abuso. Gastos. Venta del bien empeñado. Venta pedida por otro acreedor. Restitución de la cosa. Ejecución. Ejecución judicial. Venta de títulos. Otras opciones. Adjudicación al acreedor. Carácter optativo de las alternativas. Adquisición del acreedor.





*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

Rendición de cuentas. Documentos con derecho incorporado.  
Títulos valores.

3. Prenda de créditos. Créditos instrumentados. Concurso del deudor. Aplicación supletoria. Constitución. Notificación. Sujetos. Lugar de la notificación. Conservación y cobranza. Prestación dineraria. Prestación no dineraria. Opción o declaración de las partes. Participación en contrato con prestaciones recíprocas. Extinción de la prenda pero no del crédito.

**UNIDAD XVII: Defensas de la Posesión y de la Tenencia.**  
**Acciones Posesorias.**

1. La protección posesoria en general. Antecedentes históricos. Fundamentos. Concepto y finalidad. Concepto de turbación. "Actos materiales". "Producidos o de inminente producción". "Ejecutados con intención de tomar la posesión". "Contra la voluntad del poseedor o tenedor". "De los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor". Total o parcial. Concepto de desapoderamiento. Variante. Realización de una obra. Obra nueva como despojo. Obra nueva como turbación. Acción de daños y perjuicios. Prescripción. Objeto.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

2. Defensas en el Derecho positivo. El Código Civil y Comercial. El Código Procesal. El Código Penal.

3. Las vías legales para adquirir la posesión. El artículo 2239. Prohibición de la justicia por mano propia. Derecho a la posesión, derecho de poseer y derechos derivados de la posesión. El título válido. El interdicto de adquirir. Naturaleza jurídica de las acciones posesorias.

4. Defensa extrajudicial. Legitimación activa. Legitimación pasiva. Tipo de ataque. Casos en que los auxilios de la autoridad judicial o policial llegarían demasiado tarde. No debe mediar intervalo de tiempo entre el ataque y la defensa. No se deben exceder los límites de la propia defensa. Inexistencia de responsabilidad. Incumplimiento de los requisitos.

5. Acción de despojo. Legitimación activa. Coposesión. Demanda contra un tercero. Demanda contra otro coposeedor. Tenedor. Legitimación pasiva. Requisitos. Sentencia. Interdicto de recobrar. Requisitos para intentarlo. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Medida precautoria. Sentencia. Caducidad. Trámite y competencia.

6. Acción posesoria de mantener.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

7. Procedimiento judicial. Trámite. Prueba. Conversión. Denominación incorrecta. Efectos de la sentencia. Daño temido.

**UNIDAD XVIII: Acciones Reales.**

1. Disposiciones generales. Concepto. Método del Código. Imprescriptibilidad. Enumeración. Finalidad de las acciones reales. Ámbito. Lesión que las habilita. Acción reivindicatoria. Acción negatoria. Concepto. Ámbito. Su ejercicio por el acreedor hipotecario. El iura novit curia y la acción negatoria. Derechos reales sobre cosas muebles. Acción confesoria. Ámbito. Efectos de la acción confesoria. Demanda y sentencia. Daño. Legitimación activa. Titulares de derechos reales. Cesionario. Comprador al que no se le hizo la tradición. Reivindicación por quien adquirió el derecho real por usucapión. Acreedor hipotecario. Heredero. Legatario. Cotitulares. Cosa juzgada. Contra otro cotitular. Contra un tercero. Coacreedores hipotecarios. Acción negatoria. Posibilidad de ejercicio por el cotitular. Acción confesoria. Inmueble en condominio. Cosa juzgada.

2. Acción reivindicatoria. Objeto. Cosas. Universalidades. Universalidad de derecho. Universalidad de hecho. Objetos no reivindicables. Objetos inmateriales. Cosas indeterminables o fungibles. Cosas futuras. Accesorios. Título valor. Los



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

derechos intelectuales. Legitimación pasiva. Poseedor. Tenedor. Tenedor que posee a nombre de un tercero. Tenedor que posee a nombre del reivindicante. Demandado que deja de poseer. Reivindicación de automotor hurtado o robado. Prueba en el juicio de reivindicación. Carga de la prueba. Distinta situación de los particulares y el Estado. Prueba cuando se reivindican inmuebles. Ambos títulos emanan del mismo autor. Los títulos emanan de distintos autores. El demandado no presenta título. Importancia de la fecha del título. Usucapión. Prueba en la reivindicación de muebles registrables. Demandado de mala fe. Prueba. Autor común. Autores distintos. Usucapión. Prueba en la reivindicación de muebles no registrables. Ámbito de aplicación. Antecesor común. Antecesores distintos. Otras pruebas. Acreedor frustrado. Derecho a reembolso. Reivindicación de cosas no registrables robadas o perdidas y reembolso al demandado. Supuestos en los que procede el reembolso. Contenido del reembolso. Situación del que vende la cosa robada o perdida junto a otras semejantes. Sucesor de quien tiene derecho al reembolso. Cosas muebles registrables. Límites de la acción reivindicatoria respecto de cosas muebles no registrables. Reclamo del saldo insoluto. Exclusión de las cosas hurtadas, robadas o perdidas. Otros casos de reivindicación. Muebles de la vivienda familiar. Títulos valores. Límites en materia de



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

cosas registrables. El principio. Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Cosas muebles registrables. Los actos a non domino. Reivindicación contra el adquirente en virtud del acto nulo. Medidas cautelares. Medidas preliminares. Medidas precautorias. Sentencia.

3. Acción negatoria. Concepto. Legitimación pasiva. Objeto. Prueba. La protección del ambiente.

4. Acción confesoria. Concepto. Legitimación pasiva. Prueba.

5. Acción de deslinde. Concepto. Naturaleza jurídica. Diferencias con el Código derogado. Incertidumbre sobre el límite. Presupuestos para el ejercicio de la acción de deslinde. Imprescriptibilidad. Legitimación activa y pasiva. Legitimación activa. Legitimación pasiva. La acción de deslinde contra el Estado. Distintos supuestos. Deslinde contractual. Prueba y sentencia. La carga de la prueba. Deslinde judicial. Facultades del juez.

6. Relaciones entre el petitorio y el posesorio. Prohibición de acumular. Separación entre el posesorio y el petitorio. Independencia de las acciones. Prueba. Suspensión de la acción real. Cumplimiento previo de condenas. Cumplimiento de la condena para comenzar el juicio petitorio. Acciones por



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

un mismo hecho. Opción entre acciones posesorias y acciones reales. Opción por la acción posesoria. Opción por la acción petitoria. Inconstitucionalidad del artículo 623 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Acciones por distintos hechos. Situación del actor que optó por el petitorio. Situación del demandado en el petitorio. Turbaciones o desapoderamientos recíprocos. Hechos posteriores.

**UNIDAD XIX: Prescripción Adquisitiva.**

1. Antecedentes históricos. Introducción. Concepto. Fundamentos. Diferencia con la prescripción liberatoria. Distintas posturas. Tratamiento de la cuestión en distintos cuerpos normativos. Metodología del Código Civil y Comercial. Modo originario.

2. Elementos. La posesión. El animus. Alcances. Posesión ostensible. Posesión continua. Posesión ininterrumpida. El tiempo. Plazos. Inicio del cómputo. Cómputo del tiempo. Unión de posesiones. Caso de sucesión universal. Sucesión particular. Unión de posesiones. Requisitos de la unión de posesiones.

3. Sujetos. ¿Quiénes pueden invocar la prescripción? Personas humanas. Personas jurídicas. El Estado. La Iglesia.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

¿Contra quiénes se puede prescribir? Personas humanas.  
Personas jurídicas. El Estado. La Iglesia.

4. Objeto. Partes comunes en propiedad horizontal. Partes de una cosa. Bienes de incidencia colectiva. El caso de las islas. Renuncia.

5. Suspensión. Concepto. Efectos. ¿Quiénes pueden invocar la suspensión? Interpelación fehaciente. Mediación. Menores y demás incapaces. Matrimonio. Unión convivencial. Cosas comprendidas en una sucesión. Padres, tutores y curadores. Administradores. Dispensa.

6. Interrupción. Interrupción por petición judicial contra el poseedor. Recaudos para la procedencia. Efectos. Supuestos en los que cesan los efectos de la interrupción. No es necesaria la notificación de la demanda interruptiva. Demanda presentada en las dos primeras horas del primer día hábil subsiguiente al vencimiento del término de prescripción. Mera contestación de demanda. Interrupción por reconocimiento. Interrupción por solicitud de arbitraje. Alcance subjetivo.

7. Prescripción breve. Justo título. Buena fe. Tiempo. Situación del sucesor singular del adquirente con justo título. Situación del subadquirente de cosa mueble con título



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

gratuito. Formas de hacer valer la prescripción breve. Efectos de la sentencia. Derechos reales susceptibles de prescripción breve.

8. Prescripción larga. Requisitos. Caso especial para cosas muebles registrables no inscriptas. Vías procesales para hacer valer la prescripción. Por vía de excepción. Oportunidad procesal para oponerla. Por vía de acción. Medida cautelar. Ley 14.159. Requisitos generales de la demanda. Prueba. Efectos de la sentencia. Efectos de la sentencia respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario. Efectos respecto de los frutos. Efectos del fallo cuando la prescripción se hizo valer por vía de excepción. La prescripción y los derechos reales de disfrute. La prescripción como freno a la acción de reducción.

9. La ley de regularización del dominio. Objetivo de la ley. Beneficiarios. El inmueble. El procedimiento para acogerse a los beneficios de la ley 24.374. La escritura de relación. Efectos de la inscripción. Críticas que merece la ley 24.374.

## **UNIDAD XX: Publicidad Registral Inmobiliaria.**

1. Introducción. Distintos sistemas. De la transcripción. De los libros territoriales. Sistema Torrens. Sistema alemán. Sistema francés. España. Otras clasificaciones. Antecedentes





*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

argentinos. Proyectos de reforma de la publicidad inmobiliaria. Sistema actual. Registro de documentos. No convalidante impuro. Otras características. El folio real. Inscripción facultativa. Formas de publicidad.

2. Principios registrales. Rogación. Principio de especialidad. Matriculación. Especialidad del objeto. Especialidad de los sujetos. Especialidad del título causal. Principio de legalidad. Principio de prioridad. Tracto sucesivo. Continuidad registral. Excepciones previstas para el principio de tracto sucesivo. Tracto abreviado. Principio de exactitud, legitimación y fe pública registral. Consecuencias. Principio de publicidad.

3. Documentos registrables. Títulos. Medidas cautelares. Leyes especiales. Requisitos que deben reunir los documentos. El caso del boleto de compraventa. No convalidación.

4. Plazo general de presentación. Retroprioridad. Certificados. Plazo para inscribir una escritura pública. Bloqueo o cierre registral. Escrituras simultáneas. Medida de no innovar que pretende impedir la registración. Afectación de la vivienda.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

5. Calificación registral. Límites de la función calificadora. Resultado de la calificación. Extensión y límites de la función calificadora. El asentimiento conyugal y la calificación registral. Estado civil del acreedor hipotecario. Resoluciones judiciales. Recursos registrales.

6. Inscripciones y anotaciones provisionales y preventivas. Diferencia entre inscripción provisional y condicionada. Anotación de las modalidades del negocio.

7. Prioridad. Forma de la asignación de la prioridad. El rango y la autonomía de la voluntad: pactos sobre rango. Permuta de rango. Posposición de rango. Reserva de rango. Rango compartido. La postergación. Forma.

8. Anotaciones personales. Secciones del Registro. Crítica a lo previsto en el inciso b, del artículo 30. Inhibición. Otras registraciones personales. Anotaciones personales con reflejo en el folio real. Principio de especialidad en cuanto al sujeto. Anotación provisoria.

9. Rectificación de asientos. Distintas clases de inexactitud. Rectificación de la inexactitud. Cuestión de la legitimación. Cancelación de las inscripciones. Necesidad de rogación y consentimiento. Cancelación implícita y expresa. Cancelación total y parcial. Caducidad de inscripciones y



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

anotaciones. El caso de la anotación de litis. Caducidades especiales no incluidas en la enumeración.

10. Catastro. Introducción. Policía inmobiliaria catastral. Concepto técnico legal de parcela. La certificación catastral. Valuación parcelaria. Consejo Federal del Catastro. Conjuntos inmobiliarios en la Provincia de Buenos Aires.

**UNIDAD XXI: Privilegios.**

1. Antecedentes históricos. Concepto. Legislador competente. Preferencia y privilegio. Método del Código. Fundamento. Naturaleza jurídica.

2. Clasificación. Generales y especiales. Asiento del privilegio. Cosas inembargables. Ámbito de aplicación del Código.

3. Caracteres. Origen legal. Accesorio. Excepcional. Indivisible. Renunciable. Objetividad.

4. Extensión y cómputo. Subrogación real. Privilegios especiales. Enumeración. Extensión. Conflicto entre los acreedores con privilegio especial. Extinción. Causas directas. Vía indirecta.

**UNIDAD XXII: Derecho de Retención.**



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

1. Concepto. Fundamento. Diferencias con la suspensión de cumplimiento. Quiebra del acreedor de la restitución. Naturaleza jurídica. Caracteres. Accesorio. Facultativo. No subsidiario. Indivisible. Transmisible. Sustituible. Actúa principalmente como excepción.
  2. Requisitos. Relación de poder con la cosa. Acreedor de una obligación cierta y exigible. Conexidad entre el crédito y la cosa. Modo de obtención de la cosa. Objeto. Ejercicio.
  3. Atribuciones del retenedor. Acciones. Acciones respecto del crédito. Acciones posesorias. Cobrar un canon. Percibir los frutos naturales.
  4. Obligaciones del retenedor. No usar la cosa. Conservar la cosa y efectuar las mejoras necesarias. Restituir la cosa. Rendir cuentas.
  5. Efectos. Facultades del deudor. Facultades de otros acreedores. Interrupción de la prescripción.
  6. Extinción. Extinción del crédito garantizado. Pérdida total de la cosa retenida. Renuncia. Entrega o abandono voluntario de la cosa. Confusión de las calidades de retenedor y propietario de la cosa. Causas imputables al retenedor. Otras causas.
- UNIDAD 1. El Derecho Penal. Su concepto, función y límites.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

## **VI. BIBLIOGRAFIA OBLIGATORIA.**

- Kiper, Claudio, Tratado de Derechos Reales, Rubinzal - Culzoni, 2017
- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso, Directores, 2da edición Mayo 2016, Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Editado por la Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica.

## **VII. BIBLIOGRAFIA SUGERIDA.**

- Cura Grassi, Domingo César, "Elementos de los Derechos Reales". Editorial Astrea. 2017
- Noriega, Nina N, "Los nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial", Editorial Astrea, 2017.
- Mariani de Vidal, Marina, Abella, Adriana "Derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial. Editorial Zavalía. 2017.



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación*  
*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos*  
*"Madres de Plaza de Mayo"*

- Mosquera, Celia, "Derecho real de superficie. Y los nuevos derechos reales en el CCCN". Editorial Astrea, 2017.
- Kiper, Claudio; Otero Mariano "Prescripción Adquisitiva" Editorial Rubinzal y Culzoni. 2017.
- Borda, Guillermo A. "Manual de Derecho Civil, Derechos Reales", actualizado por Delfina M. Borda, 6ta. edic. La Ley, Buenos Aires, 2008.



*Instituto Universitario Nacional de Derechos Humanos  
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación  
"Madres de Plaza de Mayo"*

**ANEXO I**

**DERECHO CIVIL - REALES**

**CATEGORÍA: FORMACIÓN DISCIPLINAR**

**CARGA HORARIA TOTAL: 48 HS**

**MATERIA: CUATRIMESTRAL**

**HORAS SEMANALES: 3 HS**

**HORAS CUATRIMESTRALES: 48 HS**

**HORAS TEÓRICAS: 48 HS**

**HORAS PRÁCTICAS: 0 HS**