

## **MATERIA: DERECHOS REALES, INTELECTUALES Y REGISTRAL**

### **CÁTEDRA: A**

#### **I. CARGA HORARIA**

Semanal: 5 horas

Total: 80 horas

#### **II. FUNDAMENTACIÓN:**

La presente materia constituye tanto una continuación como profundización de los principios generales del Derecho Privado Parte General, así como de los que conforman el Derecho de las Obligaciones y de los Contratos, brindando un sólido sustento para la posterior incorporación de los institutos del Derecho de Familia y de las Sucesiones. Se inserta en el área de Formación de Fundamento Disciplinar y en el eje temático del Derecho Privado. Se cursa en el cuarto año de la carrera y tiene como materia correlativa previa a Derecho de los Contratos.

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 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, Intelectuales y Registral contemplados por la legislación argentina.

#### **III. OBJETIVOS GENERALES**

1. Brindar al alumno el conocimiento del derecho sustancial relacionado con los Derechos Reales en general. Propiedad y dominio, posesión, y contenidos generales de cada derecho real y su relación con un orden social justo.
2. Formar al alumno en los principios básicos de la posesión, su protección y su defensa, a los fines de que puede transferir apropiadamente los conocimientos teóricos al plano práctico, en resolución de casos, mediante la justificación apropiada y adecuada al entorno normativo.
3. Proporcionar un concepto actual de la propiedad a la luz de las nuevas corrientes: La función social de la propiedad. Las nuevas formas de dominio, relacionando todo con la Justicia como valor condicionante de esas corrientes.
4. Brindar al alumno toda la información en cuanto a la bibliografía básica de doctrina nacional y comparada, distinguiendo básicamente las principales diferencias entre el sistema argentino y los fundamentales derechos extranjeros.

#### **IV. OBJETIVOS PARTICULARES**

Que los alumnos logren:

- Desarrollar, sobre la base de casos concretos, un razonamiento lógico jurídico, aplicado y adecuado a la estructura de los derechos reales: El orden público, el derecho de propiedad, el número clauso, la seguridad tanto en su plano estático o del derecho subjetivo, como en el plano dinámico o del crédito y la justicia que debe imperar en todo orden jurídico.
- Preparación en cuanto al contenido, constitución, ejercicio, transmisión y la extinción de cada uno de los derechos reales establecidos en el Código Civil y Comercial argentino.
- Preparación en los principios y características especiales de toda la gama de derechos inmateriales: Propiedad intelectual, Patentes, Marcas y diseños industriales.
- Manejo de todos los dispositivos legales relacionados con la asignatura y la ubicación de cada situación en el Código Civil y en las legislaciones relacionadas.
- Utilizar toda la terminología técnica adecuada a la asignatura.

#### **V. CONTENIDOS MÍNIMOS**

Teoría General de los Derechos Reales. Enumeración. Posesión. Protección posesoria. Tenencia. Modos de adquisición. Tipos reales. Dominio. Condominio. Propiedad horizontal. Consorcio de Propietarios. Derechos reales de uso, goce o disfrute sobre la cosa ajena. Derechos reales de garantía. Especiales formas de dominio. Acciones reales. Tipos de defensa real. Ámbito de aplicación. Publicidad de los derechos reales. Derecho de retención. Régimen de la Propiedad Intelectual. Propiedad industrial.

#### **VI. UNIDADES DIDÁCTICAS**

UNIDAD I-

##### **TEORIA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES**

Los derechos reales. Concepto. Su emplazamiento en el ámbito de los derechos subjetivos. Antecedentes históricos.

Derechos patrimoniales y extrapatrimoniales.

Patrimonio: definición. Contenido y composición. Bienes y cosas. El patrimonio como atributo de la personalidad.

Derechos reales y derechos personales. Distinción entre ambas categorías con respecto al objeto, al sujeto, a la causa, a las acciones, a la publicidad, a la oponibilidad, a la creación, a su duración, en materia de prescripción, de competencia, la ley aplicable. Doctrina clásica dualista. Doctrinas unitarias, Kant, Planiol, Ginossar, Hauriou.

El Código Civil de Vélez Sársfield: sus principios en materia de derechos reales.

El Código Civil y Comercial de la Nación: disposiciones generales, principios comunes a los derechos reales. Análisis de las disposiciones legales. Caracteres.

IEI “numerus clausus”, concepto. Enumeración de los derechos reales. Clasificación: sobre cosa propia y ajena; principales y accesorios, sobre cosas registrables y no registrables.

La propiedad comunitaria indígena: su inclusión como derecho real. Caracteres especiales.

El orden público y los derechos reales. La constitucionalización del derecho privado.

La protección legal de la vivienda. Sus alcances y las normativas implementadas.

## UNIDAD II-

### CARACTERES DE LOS DERECHOS REALES

Adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales. La teoría del título y el modo en la adquisición derivada por actos entre vivos.

Concepto y requisitos. Capacidad y legitimación.

La tradición posesoria. Concepto. “Traditio brevi manu” y “Constitutio posesoria”.

Oponibilidad de los derechos reales frente a terceros. Efectos. Terceros interesados.

La buena fe. La regulación en materia de muebles e inmuebles.

La inscripción registral. Distintos tipos. Presupuestos de aplicación. La inscripción con efectos declarativos y constitutivos.

## UNIDAD III.

### LA POSESION Y LA TENENCIA.

La posesión: Definición. Cuestiones terminológicas. Elementos. Distintas teorías sobre su naturaleza jurídica. Sus efectos.

La tenencia: Definición. El representante de la posesión. Efectos.

a. Servidores de la posesión. Relaciones de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad.

b. Las relaciones de poder: objeto, sujeto, causa y funciones. Presunciones legales.

c. Clasificación de las relaciones de poder. Buena y mala fe. Posesión viciosa.

d. Publicidad posesoria. Actos posesorios. La prueba.

e. Conservación y pérdida de la posesión. Inmutabilidad de la causa. Interversión del título.

f. Régimen de frutos y mejoras.

## UNIDAD IV-

### EL DERECHO REAL DE DOMINIO.

El derecho real de dominio. Concepto. Terminología: Propiedad y dominio. Clasificación: dominio perfecto e imperfecto.

Caracteres del dominio perfecto: perpetuo, exclusivo y excluyente.

El dominio imperfecto: dominio revocable, fiduciario y desmembrado.

Extensión del dominio: subsuelo y espacio aéreo, tesoros, minas, aguas subterráneas y yacimientos arqueológicos.

Facultades materiales y jurídicas.

Adquisición del dominio: modos originarios y derivados.

Accesión de inmuebles. Aluvión, avulsión, construcción, siembra y plantación.

Régimen de tierras aluvionales.

Accesión y transformación de cosas muebles

La usucapión. Concepto. Elementos.

a) La prescripción adquisitiva larga.

b) Prescripción adquisitiva breve: Justo título y buena fe. Usucapión de cosas muebles. Accesión de posesiones. Efectos de la sentencia. Límites al dominio. Aplicación de normativas administrativas. El régimen de la inenajenabilidad: requisitos y plazo máximo. Las inmisiones. Camino de sirga. Luces y vistas. Plantación de árboles, arbustos u otras plantaciones.

#### UNIDAD V-

##### EL DERECHO REAL DE CONDOMINIO.

El derecho real de condominio: definición legal. Presunción sobre la igualdad de las partes indivisas. Aplicación de las normas que rigen el dominio.

Tipos de condominio: a) sin indivisión forzosa: b) con indivisión forzosa temporaria y c) con indivisión forzosa perdurable.

Uso y goce de la cosa. Convenios.

Facultades y cargas de los condóminos.

Condominio sobre muros, cercos y fosos.

Medianería. Procedimiento judicial y extrajudicial. Cálculo de valores

Facultades materiales de disposición. Limitaciones.. Facultades de disposición jurídica.

Condominio por confusión de límites.

Cerramiento forzoso rural.

Medianería rural. Condominio de árboles y arbustos.

Prescripción extintiva.

#### UNIDAD VI-

##### LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Definición. Antecedentes históricos. Legislación comparada.

Naturaleza jurídica. Distintas teorías. La jurisprudencia nacional. La actual normativa.

Constitución del sistema de propiedad horizontal. Requisitos.

Objeto del derecho real de propiedad horizontal. Cosas y partes comunes, cosas y partes necesariamente comunes, cosas y partes comunes no indispensables, cosas partes propias.

La unidad funcional: concepto y contenido.

Consortio de Propietarios: naturaleza jurídica. Domicilio. Órganos que la integran- La personalidad jurídica.

Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones.

Las expensas comunes: ordinarias y extraordinarias. Obligación de pago.

El certificado de deuda como título ejecutivo. La ejecución de expensas: procedimiento.

El Reglamento de Propiedad Horizontal: concepto, requisitos y contenidos. La modificación del reglamento. Recaudos a cumplir.

Mejora u obra nueva: distintos tipos y requerimientos. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio.

Las asambleas: concepto. Distintos tipos. Atribuciones. Convocatoria y quórum. El sistema de mayorías. Libro de Actas y de registro de firmas. La asamblea judicial: causales y procedimiento.

Consejo de propietarios: conformación y funciones.

El administrador. Naturaleza jurídica y normas aplicables. Designación y remoción.

Derechos y obligaciones. Responsabilidades. El régimen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Inscripción y requisitos de la actividad.

Subconsorcios: concepto y funcionamiento.

Prehorizontalidad. Obligatoriedad de la contratación de seguros. Casos excluidos.

#### UNIDAD VII-

##### CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

Concepto y caracteres. Régimen legal.

Partes comunes y privativas.

Derechos y obligaciones del propietario.

Limitaciones y restricciones del Reglamento de Propiedad.

Los gastos y contribuciones.

Disposiciones específicas sobre cesión, régimen de invitados, admisión de usuarios no propietarios, transmisión de unidades e imposición de sanciones.

#### UNIDAD VIII-

##### TIEMPO COMPARTIDO.

Definición. Bienes que lo integran. Requisitos.

Afectación al sistema. Instrumentación e inscripción.

Deberes del emprendedor.

Deberes del usuario del sistema.

La administración. Responsabilidades y deberes a su cargo. El cobro de expensas.

Extinción del tiempo compartido: causales.

Aplicación de las normativas a las relaciones de consumo.

#### UNIDAD IX.

##### CEMENTERIOS PRIVADOS.

Concepto. Cementerios públicos y privados. Sistema de afectación.

El Reglamento de administración y uso: sus contenidos. Registros obligatorios.

Derechos y deberes de los titulares del derecho de sepultura.

El administrador: sus funciones.

Aplicación de las normativas de las relaciones de consumo.

#### UNIDAD X

##### EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Concepto. Importancia de su incorporación a la legislación argentina. Antecedentes históricos y legislativos. El derecho comprado.

Distintas modalidades. Extensión del emplazamiento.

Caracteres especiales: plazos de duración, legitimación, modos de adquisición.

Facultades del superficiario y del propietario.

Extinción del sistema. Destrucción: efectos. Indemnización al superficiario.

Normas supletorias aplicables.

#### UNIDAD XI.

##### DERECHO REAL DE USUFRUCTO.

Principios generales. Concepto. Legislación comparada, Caracteres.

Objeto. Legitimación. Modalidades. Inventario y garantía suficiente. Intransmisibilidad hereditaria.

Derechos y obligaciones del usufructuario.

Derechos y obligaciones del nudo propietario.

Extinción del usufructo. Modos especiales y efectos.

#### UNIDAD XII-



## DERECHO REAL DE USO

Concepto. Aplicación de normas supletorias del usufructo.  
Límites a la ejecución de acreedores.

## UNIDAD XIII-

### DERECHO REAL DE HABITACION.

Concepto y sujetos. Normas supletorias  
Intransmisibilidad y prohibición de constituir derechos reales.  
Aportes a cargas y reparaciones.

## UNIDAD XIV.

### DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE.

Disposiciones generales. Concepto. Objeto.  
Clasificación de las servidumbres.  
Institución a pluralidad de personas: efectos. Legitimación.  
Presunción de onerosidad. El régimen e la transmisibilidad.  
Derechos y obligaciones del titular dominante.  
Derechos del titular sirviente.  
Extinción del derecho real de servidumbre.

## UNIDAD XV

### DERECHOS REALES DE GARANTIA.

Las garantías en general: distintos tipos: legales y convencionales, personales y reales, generales y especiales.  
Los derechos reales de garantía. Antecedentes históricos, Legislación comparada. Su importancia en el desarrollo económico.  
Disposiciones comunes y especiales: convencionalidad, accesoriedad, especialidad respecto al objeto y en cuanto al crédito, indivisibilidad.  
Extensión en cuanto al objeto y al crédito. Subrogación real. Facultades del constituyente. Inoponibilidad,  
Situación del propietario no deudor: límites de su responsabilidad. Procedimiento judicial. Subrogación del propietario no deudor.  
Extinción de los derechos reales de garantía. La subasta. Cancelación de los gravámenes.

## UNIDAD XVI-

### EL DERECHO REAL DE HIPOTECA.

Concepto. Sujetos. Hipoteca del condómino. Forma. Individualización del inmueble.  
Plazos de vigencia.  
La ejecución hipotecaria según la ley procesal y conforme la ley 24.441.

## UNIDAD XVII.

### EL DERECHO REAL DE ANTICRESIS.

Definición. Sujetos legitimados. Plazo de duración y de inscripción-  
Derechos y deberes del acreedor anticresista.

## UNIDAD XVIII.

### EL DERECHO REAL DE PRENDA.

Disposiciones generales a la prenda de cosas y prenda de créditos.  
La prenda con registro. Efectos.  
La prenda de cosas. Facultades del acreedor en caso de prenda de cosa ajena.

Régimen de frutos y gastos.

La venta de la cosa prendada: ejecución, disposiciones especiales. La rendición de cuentas.

La prenda de créditos. Concepto. Efectos. Extinción. Norma de procedimiento.

## UNIDAD XIX.

### ACCIONES POSESORIAS.

Las defensas de la posesión y la tenencia: objeto y finalidades. Turbación y desapoderamiento: conceptos.

La defensa extrajudicial: requisitos.

Acción de despojo: legitimación. Efectos.

Acción de mantener la tenencia o la posesión: legitimación. Efectos.

Los interdictos procesales: su aplicación.

## UNIDAD XX.

### DEFENSAS DEL DERECHO REAL.

Las acciones reales: disposiciones generales. Enumeración. Concepto. Lesiones que las habilitan. Legitimación.

Procedimiento judicial: demanda, sentencia, cosa juzgada.

La acción reivindicatoria. Objetos reivindicables y no reivindicables. Automotores.

La legitimación pasiva. Prueba en materia de inmuebles, de muebles registrables y de muebles no registrables. La sentencia: sus efectos.

La acción negatoria. Concepto. Ámbito de aplicación: Legitimación pasiva y prueba-

Acción confesoria: Concepto. Legitimación pasiva y prueba.

Acción de deslinde: Casos de aplicación. Legitimación activa y pasiva. El proceso judicial: requisitos, prueba y sentencia.

## UNIDAD XXI-

Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.

Petitorio y posesorio: efectos. Imposibilidades legales de superposición.

## UNIDAD XXII.

### PUBLICIDAD REGISTRAL.

Definición. Antecedentes históricos. El derecho romano y el derecho germánico.

La registración: distintas clases y sus efectos.

El Código Civil de Vélez Sársfield y la registración. La publicidad posesoria y la publicidad registral. Los Proyectos de Reforma del Código Civil. La ley 17711. La ley 17801 de registros inmobiliarios. Las legislaciones locales.

El Código Civil y Comercial actual. La oponibilidad de la inscripción frente a terceros. El tercero desinteresado, interesado y tercero registral.

Los principios registrales de la ley 17.801: su enumeración y análisis.

Documentos a registrar. Instrumentos públicos y privados. Carácter declarativo no convalidante de la inscripción.

Modos de acceso a la publicidad registral. Vías admitidas. Certificados registrables e informes registrables. Habilitación para requerirlos. Duración de la reserva de prioridad. Caducidad.

Documentos susceptibles para ser inscriptos en los registros inmobiliarios. Plazo de presentación. Efectos.

Folio real, matriculación y asientos registrables: conceptos. Extinción y caducidad.

Tracto sucesivo y tracto abreviado: aplicación.

La prioridad registral: sus efectos. La calificación registral: concepto y recaudos necesarios. Registración provisional y defectos subsanables. Nulidades.

Registro de anotaciones personales. La inhibición general de bienes.

Responsabilidad del Registro por errores u omisiones en la prestación del servicio de publicidad registral. Naturaleza jurídica de la responsabilidad. Presupuestos.

#### UNIDAD XXIII.

##### PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCION.

Los privilegios: disposiciones generales. Definición, clasificación y características.

Privilegios universales, generales y especiales: su aplicación.

El derecho de retención: Definición. Legitimación para ejercerlo.

Obligaciones del retenedor. Extinción .

#### UNIDAD XXIV

##### DERECHOS INTELECTUALES.

Derechos de Autor: Clasificación de las obras. Normas aplicables. Principios generales. Titulares del derecho. Duración del derecho. Acciones penales. Acciones civiles. Medidas cautelares.

Marcas de Comercio: Concepto. Funciones. Régimen legal. Clasificación de las marcas. Protección Penal. Protección Civil. Medidas cautelares.

Información Confidencial: Concepto. Objeto de tutela. Requisitos determinantes. Acciones civiles. Medidas cautelares. Protección penal. Protección laboral.

Patentes de Invención: Concepto. Naturaleza jurídica. Leyes aplicables. Clases. Requisitos de patentabilidad. Régimen de invenciones en relación laboral. Régimen de licencias obligatorias. Sanciones penales. Sanciones civiles. Medidas cautelares. Inversión de la carga de la prueba.

## VII. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La cátedra adhiere a la metodología de clases teórico-prácticas.

### 6.1: Descripción de actividades teóricas y prácticas

Para el tratamiento aúlico de los temas comprometidos en el programa se implementarán las siguientes actividades:

Trabajos Prácticos Individuales.

Dinámica de Grupo.

Resolución de Problemas.

Estudio de Casos.

## VII- SISTEMA DE EVALUACIÓN Y CRITERIOS DE ACREDITACIÓN

La cátedra se rige por la reglamentación vigente en esta Unidad Académica.



Considerando al aprendizaje como un proceso en permanente construcción, se evaluará tanto dicho proceso como aquellos productos a los que el mismo dé lugar.

Se desarrollará una permanente tarea investigativa de las dificultades y los logros de los alumnos, lo que permitirá dedicar mayor cantidad de tiempo a aquellos que necesiten más atención.

El objetivo de la evaluación será enriquecer el proceso de aprendizaje con la finalidad de formar personas críticas, creativas, analíticas, que razonen e integren los conocimientos adquiridos.

A lo largo del ciclo lectivo se evaluará: si los alumnos ponen en juego los conocimientos y procedimientos esperados; si los alumnos aplican los conocimientos adquiridos en la resolución de los problemas planteados; si los argumentos con los que los alumnos defienden sus ideas están adecuadamente fundamentados; si pueden superar las dificultades por sí mismos o constantemente requieren ayuda externa.

Para ello, se recurrirá a distintos tipos de evaluación, y se tendrá en cuenta la responsabilidad y el interés por la materia, el desempeño tanto individual como grupal del alumno, la buena predisposición y la participación en clase.

Los presentes criterios de evaluación se darán a conocer a los alumnos con la intención de recabar sus pareceres y propiciar la reflexión sobre su tarea.

## VIII. BIBLIOGRAFÍA

### ***Bibliografía Básica y Obligatoria***

Código Civil y Comercial de la Nación. LIBRO CUARTO.

### ***Bibliografía Complementaria y de consulta***

ALLENDE, Guillermo L. "Panorama de los derechos reales. Ed La Ley. Buenos Aires. 1967.

AREAN, Beatriz. "Curso de Derechos Reales". Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1997.

BIBILONI, Juan A. "Anteproyecto de reformas del Código Civil". Ed Kraft. Buenos Aires. 1940.

BONO, Gustavo A. "Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado, Anotado y Concordado". Director Zannoni. Coordinadora Kemelmajer de Carlucci. Editorial Astrea. Buenos Aires. 2007.

BORDA, Guillermo A. "Manual de Derecho Civil. Derechos Reales". Ed La Ley. Buenos Aires. 2008.

CARTA, Adrian G. "Acciones posesorias y reales". Ed Estudio. Buenos Aires. 2017.

CLERC, Carlos Mario. "Derechos reales en el nuevo código civil y comercial de Lanación". Ed. ERREIUS. Buenos Aires. 2016.

FREITAS, Augusto Teixeira de. "Código Civil. Esboco". Ed. Laemmert. Río de Janeiro. 1860.

GURFINKEL DE WENDY, Lilian N. "Derechos Reales". Ed Abeledo Perrot. Buenos Aires. 2010.

HIGHTON, Elena I. "Lineamientos de Derechos Reales". Ed Ad-hoc. Buenos Aires. 1991.

KIPPER, Claudio M. "Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado, Anotado y Concordado". Director Zannoni. Coordinadora Kemelmajer de Carlucci. Editorial Astrea. Buenos Aires. 2007.

MACHADO, José O. "Exposición y Comentario del Código Civil Argentino" T. VII. Ed. M. A. Rosas. Buenos Aires. 1900.

MACHADO, José O. "Exposición y Comentario del Código Civil Argentino". Ed Talleres Gráficos Argentinos. Buenos Aires. 1928.

MARIANI DE VIDAL, Marina. "Curso de Derechos Reales. Ed. Zavalía. Buenos Aires. 2016.

MOLINARIO, Alberto D. "De las Acciones Reales". Ed Universidad. Buenos Aires. 1981.

MOLINARIO, Alberto D. "Alcance de la reivindicación del condómino y del coheredero contra terceros detentadores", en "Estudio en homenaje a Héctor Lafaille", Bs As. 1968.

MUSTO, Néstor J. "Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado, Anotado y Concordado". Director Zannoni. Coordinadora Kemelmajer de Carlucci. Editorial Astrea. Buenos Aires. 2007.

PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio; DILLON, Gregorio; CAUSE, Jorge. "Manual de Derechos Reales. Ed Astrea. Buenos Aires. 2007.

PEÑA GUZMAN, Luis A. "Derecho Civil. Derechos Reales". Ed Tea. Buenos Aires. 1973.

PEYRANO, Jorge W. (dir) - BARACAT, Edgar J. (coord). "Medida Innovativa" Ed Rubinzal-Culzoni. Buenos Aires. 2003.

SALVAT, Raymundo M. - ARGAÑARAS, M. J. "Derecho Civil Argentino. Derechos Reales". Ed Tea. Buenos Aires. 1961.

SEGOVIA, Lisandro. "El Código Civil de la República Argentina con su explicación y crítica bajo la forma de notas". T II. Ed Pablo Coni. Buenos Aires. 1881.

VENTURA, Gabriel. "Cuestiones esenciales en Derechos Reales" Dir Carlos Vallespinos. Ed Lexis Nexis. Buenos Aires. 2002.

VELEZ SARFIELD, Dalmacio. "Código Civil de la República Argentina". Ed Abeledo Perrot. Buenos Aires. 1996.

ZANNONI, Eduardo A. Director; KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída, Coordinadora. "Código Civil y Leyes Complementarias Comentado, Anotado y Concordado". T 11. Ed Astrea. Buenos Aires. 2007.

ZAVALA de GONZALEZ, Matilde. "Doctrina Judicial. Solución de casos 3". Ed Alveroni. Córdoba. 2000.

