

## UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOMAS DE ZAMORA

### FACULTAD DE DERECHO

#### Derecho Civil V – Dr. Clerc

##### 1- FUNDAMENTACION

La presencia de esta materia en la estructura curricular de la Carrera de Derecho responde a la necesidad que los abogados adquieran capacidad en el conocimiento y manejo de las herramientas inherentes a los derechos reales, imprescindibles para el desempeño de los graduados en las diferentes orientaciones o roles elegidos.

##### BASE DEL CONOCIMIENTO:

El estudio de los derechos reales supone, necesariamente, entrelazar estudios históricos y jurídicos.

Esta categoría de derechos, uniformemente reconocida por la teoría clásica, nos hace comenzar su estudio en las antiguas civilizaciones. Ello porque instituciones básicas de todo sistema jurídico como lo son el dominio o propiedad y la posesión son temas nucleares de nuestra asignatura. Así, no sólo el Derecho Romano, con obras como el Corpus Iuris Civile que contiene el Codex, el Registro, las Institutas y Novelas en la edición bilingüe española, con traducción de García del Corral, con doctrina de alto nivel, Biondi (Instituzioni de Diritto Romano, 1956) o Arangio Ruiz (Instituzioni de Diritto Romano) o Pietro Bonfanti (Instituzioni de Diritto Romano, 1959) como el clásico sistema de derecho romano actual de Federico de Savigny, como obras españolas como la de Miguel González Ferrero que no sólo permitió acceder al derecho español sino también a los antecedentes germanos, que nos permite tener una concepción clara y profunda de los orígenes de las instituciones que abordamos. Lógicamente, y avanzando en el tiempo, el Código Civil Francés y sus principales comentaristas, como Aubry et Rau, Zacharie, como así también autores posteriores como Ripert - Boulanger y más modernamente Josserand, nos fueron ilustrando en la concepción de derecho real que nuestro Código Civil recepta. Trasladados estos conceptos a nuestro país, son obras fundamentales que constituyen los pilares de su conocimiento, además del Código Civil de Veléz Sarsfield, los trabajos de Machado, Segovia, Herrera y más cercanos en el tiempo las insuperables obras de Lafaille y de Salvat.

No podemos dejar de mencionar los aportes de la reforma de 1968 pergeniada y analizada luego en su libro por el Dr. Borda, como trabajos puntuales como el Panorama de Derechos Reales, del maestro Guillermo L. Allende, o la Teoría General de los Derechos Reales de Edmundo Gatti.

Es en estos últimos donde se recrean con singular acierto por su facilidad de comprensión, los temas que son propios de esta categoría de derechos: la posesión, el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, el usufructo, el uso, la habitación, las

servidumbres reales, la hipoteca, la prenda y el anticresis, como el estudio del sistema publicitario y el derecho de retención. Pero el derecho real no se detuvo en la reforma de 1968, en la actualidad, nos encontramos con instituciones como el tiempo compartido, los cementerios privados, los clubes de campo y posteriormente, el fideicomiso, cuya conceptualización es aún materia de discusión.

## 2- OBJETIVOS

### A.- CONOCIMIENTOS:

1. Comprender los problemas fundamentales que deberá afrontar el futuro egresado desde la órbita del derecho civil.
2. Lograr el reconocimiento del derecho civil en miras a la seguridad jurídica.
3. Introducir la llamada Teoría General de los Derechos Reales.
4. Analizar la metodología pedagógica y legislativa del Derecho Civil y de los Derechos Reales en particular.
5. Ubicación de los derechos Reales en las clasificaciones de los Derechos Subjetivos.
6. Distinción conceptual y terminológica de los Derechos Reales y de los Derechos Personales.
7. Analizar y entender los institutos de naturaleza jurídica controvertida.
8. Analizar y distinguir las pretendidas situaciones intermedias entre los Derechos reales y los Personales.
9. Analizar el régimen legal de los Derechos Reales en particular y en general.
10. Distinguir los elementos, contenido y forma de los Derechos Reales, en general y en cada caso en particular.
11. Analizar la protección y publicidad de los Derechos Reales y del interés de los terceros.
12. Comprender la Teoría General de la Posesión.
13. Analizar la protección de las relaciones posesorias.

### B.- HABILIDADES:

1. Reconocer la nueva problemática que afronta nuestro derecho civil ante el avance tecnológico.
2. Comparar la metodología del Código Civil con legislaciones extranjeras.
3. Analizar el derecho vigente hacia la nueva legislación con miras a la unificación del derecho civil y comercial.
4. Graficar las clasificaciones de los derechos subjetivos y la ubicación de los derechos reales.
5. Distinguir entre los derechos reales y los personales.
6. Analizar la problemática de los derechos reales y la posesión.
7. Distinguir las situaciones especiales que se presenten en cuanto al objeto de los derechos reales.
8. Diferenciar la protección posesoria de la tutela de los derechos reales.

9. Graficar la concurrencia de los derechos reales y personales sobre los bienes del deudor.

#### C.- ACTITUDES:

1. Tomar conciencia de la problemática posesoria en la sociedad moderna.
2. Valorar la importancia de los derechos reales y su distinción con otros institutos jurídicos.
3. Reflexionar sobre el rol del Estado en la importancia de la seguridad de la protección y publicidad de los derechos reales.
4. Tomar conciencia de las limitaciones impuestas a los titulares de derechos reales.
5. Adiestrar en la utilización de las acciones judiciales para coadyuvar a la defensa de los intereses particulares.

### 3- UNIDADES PROGRAMATICAS

#### Unidad temática N° 1: Teoría general

- I. El derecho real en las clasificaciones de los derechos subjetivos. A) Oponibilidad. B) Contenido. C) Gravitación de estas clasificaciones en el método del Código Civil.
- II. El objeto del derecho real. A) El objeto de los derechos en general. B) Concepto y clasificación de las cosas. C) Situaciones especiales.
- III. Concepto del derecho real. A) Definición legal. B) Concepciones doctrinales. 1) Doctrina clásica. 2) Doctrinas unitarias. 3) Otras concepciones.
- IV. Numerus clausus. A) Concepto e importancia. B) Artículos 2502, 2503 y 2614. Nociones de los derechos prohibidos y limitados. C) Nociones de los derechos reales legislados fuera del Código Civil.
- V. Principales clasificaciones de los derechos reales.
- VI. Criterios de comparación entre los derechos reales y personales.
- VII. Pretendidas situaciones intermedias. Obligaciones reales.
- VIII. Casos dudosos. A) Derecho del locatario. B) Derechos intelectuales.
- IX. Adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales. A) Transmisión y pérdida de los derechos reales. A) Transmisión por actos entre vivos y por causa de muerte. B) La concepción del título y el modo. C) Convalidación.

#### Unidad temática N°2: Relaciones de hecho entre la persona y la cosa.

- Parte primera: I. Posesión. Concepto. A) Distintas teorías. 1) Savigny. 2) Ihering. 3) Saleilles. B) La cuestión en el Código Civil. II. Cuasiposesión. Su inexistencia. III. Cuestiones de prueba. Presunciones. A) Actos posesorios. B) Inmutabilidad de la causa. C) Intervención de título. D) Presunción de legitimidad. E) Presunción sobre la fecha de comienzo de la posesión. IV. Naturaleza jurídica de la posesión. A) Teorías que la consideran un derecho. B) Teorías que la consideran un hecho. C) La cuestión en el Código Civil. V. Importancia de la posesión. VI. Etimología. VII. Tenencia. Concepto. VIII. Yuxtaposición local. IX. Relaciones derivadas de un vínculo de dependencia, hospedaje u hospitalidad (servidores de la posesión). X. Diferencias entre la posesión y la propiedad.

Parte segunda: Clasificación de la posesión. Y. Posesión legítima. Caso del poseedor de inmueble con boleto de compraventa. II Posesión ilegítima. A) Buena fe. 1) Título putativo. 2) Presunción de buena fe. 3) Tiempo en que debe existir la buena fe. 4) Casos especiales: Coposesión: corporaciones y sociedades, representación voluntaria, sucesión universal. 5) Sucesión particular. Adhesión de posesiones. B) Mala fe. 1) Mala fe simple o no viciosa. 2) Mala fe viciosa. Muebles. Inmuebles. Relatividad de los vicios. Purga de los vicios.

Parte Tercera: Adquisición, conservación y pérdida de la posesión. I. Modos de adquisición. A) Concepto. B) Clasificación. C) Examen de los distintos modos: Aprehensión. Desposesión. Tradición: Naturaleza jurídica. Importancia. Formas de hacerla: inmuebles, muebles. Traditio brevi manu. Constituto posesorio. II. Adquisición de la posesión por representante: A) Representante voluntario. B) Gestor de negocios. C) Representante legal o necesario. III. Conservación de la posesión: A) Principios generales. B) Conservación por intermedio de un representante. Subtenencia. IV. Pérdida de la posesión: A) Concepto. B) Pérdida de la posesión "corpus". C) Pérdida de la posesión "animus" D) Pérdida de la posesión "corpus" y "animus".

Parte cuarta: Tenencia. Y. Concepto. II. Enumeración legal de los casos de tenencia. III. Clasificación. IV. Adquisición. V. Obligaciones del tenedor. VI. Derechos del tenedor.

Parte quinta: La protección de la posesión y la tenencia. Y. La protección posesoria en general. A) Concepto. B) Fundamentos. C) Breve noticia histórica. II. La protección posesoria en el derecho positivo: A) El Código Civil. B) Los códigos procesales. C) El Código Penal. III. La posesión y las vías legales: A) El artículo 2468. B) El interdicto de adquirir. IV. El objeto de las acciones posesorias. Incidencia de la reforma de 1968. V. Naturaleza jurídica de las acciones posesorias. VI. Relaciones entre el petitorio y el posesorio. VII. La protección posesoria en particular. A) Defensa privada. B) Acciones contra la turbación: 1) Acción de manutención (art. 2495). 2) Acción policial de manutención (art. 2469). 3) Interdicto de retener. C) Acciones contra la desposesión: 1) Acción de restitución. 2) Acción de despojo. 3) Interdicto de recobrar. 4) La acción de restitución y la de despojo: ¿son dos acciones distintas? D) Concepto de obra nueva: 1) Acción de obra nueva. 2) Interdicto de obra nueva. E) Denuncia de daño temido: Análisis de los arts. 2499, último párrafo, y 1132 y su nota del Código Civil y de los arts. 623 bis y 623 ter del Código Procesal. VIII. Procedimientos judiciales: A) El art. 2501 del Código Civil. B) El art. 623 del Código Procesal. C) Prescripción y caducidad de acciones e interdictos.

Unidad temática N°3: Dominio

Parte primera: Dominio en general. Dominio imperfecto. Extensión del dominio. Y. Origen y evolución histórica de la propiedad. II. Propiedad y dominio. Jurisprudencia de la Corte Suprema: Casos Horta c/ Harguindeguy, Mango c/Traba y Bourdieñu c/ Municipalidad. III. Definición legal. Artículo 2506 y nota. IV. Caracteres. Facultades materiales. El artículo 2513. El abuso del derecho. Facultades jurídicas. Casos Ercolano c/Lanteri de Renshaw y Avico c/de la Pesa. V. Clasificación del dominio. A) Propiedad

del Estado. B) Dominio internacional y Eminente. C) Dominio perfecto e imperfecto. Dominio fiduciario. Dominio revocable. VI. Extensión del dominio.

Parte segunda: Modos de adquisición.

Y. Concepto general. El artículo 2524. Clasificación. II. Apropiación: concepto. A) Cosas sin dueño y abandonadas. B) Cosas perdidas. C) Caza. D) Pesca. E) Tesoros. III. Especificación. IV. Acceso. Artículo 2571 y nota. A) Aluvión. B) Avulsión. C) Edificación y plantación. D) Animales domesticados. E) Adjuncción, mezcla y confusión. V. Tradición traslativa de dominio. A) Derecho romano. B) Requisitos. C) Efectos. D) El artículo 1051. E) Momento de efectuarse. F) Inscripción. Efectos. Terceros. G) En las servidumbres.

Parte tercera: restricciones y límites.

Y. Concepto y caracteres. A) El artículo 2611 y su nota. B) Diferencias con las servidumbres. II. Restricciones y límites en interés público. A) Reservadas al derecho administrativo. B) A la libre disposición jurídica. C) Camino de sirga. D) Restricciones del Código Aeronáutico. III. Restricciones en interés recíproco de los vecinos. A) Justificación. B) Obras, trabajos e instalaciones. C) Inmisiones inmateriales. D) Paredes medianeras. E) Árboles y arbustos. F) Goteraje y aguas servidas. G) Aguas de los fundos superiores. H) Luces y vistas.

Parte cuarta: extinción del dominio

I. Casos de extinción de carácter absoluto. II. Casos de carácter relativo.

Parte quinta: expropiación.

I. Concepto. Los artículos 2511 y 2610. II. Naturaleza. Carácter de la legislación. III. Requisitos. Artículo 17 de la Constitución. IV: Régimen de la ley 21.499. A) Legitimación activa y pasiva. B) Bienes sujetos a expropiación. C) Indemnización. D) Mejoras introducidas en la cosa. E) Avenimiento. F) Procedimiento judicial. G) Plazos para expropiar. H) Extinción del dominio. I) La retrocesión. J) Expropiación irregular. Casos. K) Ocupación temporánea.

Parte sexta: cosas muebles

Y. Antecedentes históricos. II. El artículo 2412. III. Naturaleza jurídica de la adquisición. IV. Requisitos. V. Excepciones. VI. Reivindicación de cosas robadas o perdidas. VII. Régimen de las cosas muebles registrables. VIII. Prescripción adquisitiva de cosas muebles.

Parte séptima: Propiedad con caracteres especiales. Casos de dudoso encuadre.

Y. Bien de familia. II. Derechos intelectuales. A) Derechos de autor. B) Patentes de invención. C) Marcas y designaciones comerciales. D) Modelos y diseños industriales. III. Privilegios. IV. Derecho de retención.

Unidad temática N°4: Condominio

Parte primera: Condominio normal.

Y. Concepto. A) Breve referencia histórica. B) Definición. Caracteres. C) Constitución. D) Comparación con otros estados comunitarios. E) Clasificación.

II. Facultades de los condóminos. A) Sobre la parte indivisa. B) Sobre la cosa.

III. Obligaciones y responsabilidad de los condóminos. A) Aspecto interno. B) Aspecto externo. C) Supuesto de insolvencia. D) Cargas reales.

IV: Administración.

V. Conclusión de condominio. A) Distintos supuestos. B) Acción de división. C) Partición. 1) Normas aplicables. 2) Efectos. 3) Diversas formas. 4) La llamada partición del uso o provisoria.

Parte segunda: Condominio con indivisión forzosa. Condominio por confusión de límites.

Y. El Condominio con indivisión forzosa. A) Fuentes de la indivisión. B) Distintos supuestos: 1) Condominio sobre accesorios. 2) Indivisiones de fuente convencional. 3) Indivisiones de fuente testamentaria. 4) Indivisiones cuya fuente es la sentencia.

II. Condominio por confusión de límites. A) Concepto. Naturaleza jurídica. B) La acción de deslinde. C) Deslinde extrajudicial. D) Deslinde judicial. E) Efectos.

Parte tercera: Condominio de los muros, cercos y fosos.

I. Naturaleza jurídica. II. Distintas clases de muros. III. El cerramiento forzoso. IV: Derecho del primero que construye de asentar la pared de cerramiento encaballado en el límite separativo de las heredades. A) Propiedad del terreno y el muro. Distintas teorías. B) El art. 4022 del Código Civil. V. Medianería y prescripción. A) Nacimiento de la acción en el caso de la pared encaballada. B) El caso de la pared contigua. C) Efectos de la prescripción cumplida. VI. Prueba de la medianería. A) Presunciones. B) Prueba contraria. VII. El derecho de adquirir la medianería. Detenido análisis del art. 2736. VIII. Derechos y obligaciones de la medianería. A) Análisis del art. 2730. B) Derecho de elevar el muro medianero. C) Derecho de reconstruir el muro medianero. D) El caso de la reconstrucción del muro no medianero. E) Otros supuestos. IX. La medianería en la campaña. A) Cerramiento forzoso. B) Presunción de medianería. C) Derechos y obligaciones. D) Arboles medianeros.

Unidad temática Nº5 : Propiedad horizontal y supuestos asimilables.

Parte primera:

I. Introducción. Propiedad horizontal y urbanismo. A) El artículo 2617. B) Antecedentes sobre propiedad horizontal,. C) La ley 13.512. Fuentes. artículos del Código que deroga y normas que dispone aplicables. II. Principios generales de la ley 13.512. A) Finalidad. B) Requisitos previos. El reglamento de copropiedad y administración. a) Naturaleza jurídica. b) Cláusulas obligatorias. c) Inscripción. Efectos. III. El derecho real de propiedad horizontal. A) Autonomía. concepto . B) Adquisición. Supuestos. IV. La especialidad objetiva. A) Sectores privativos. Unidades complementarias. Facultades. B) Sectores y cosas comunes. Naturaleza jurídica. Distribución porcentual. Facultades. Uso exclusivo. C) Conversión de sectores comunes a privativos y viceversa. V. Reparaciones, innovaciones y obras nuevas.

Parte segunda: I. La Ley 13.512 como régimen de excepción. A) Restricciones y límites al dominio. B) Destino de las unidades. C) Uso regular. D) Sanciones. Legitimación activa. Juez competente. Procedimiento. II. El régimen consorcial. A) El reglamento. Adhesión. Cumplimiento. Reforma. B) Consorcio de copropietarios. Sujeto. Existencia.

Personalidad. Patrimonio. Legitimación. Domicilio. III. Administrador de Consorcio. A) Naturaleza Jurídica. Normas aplicables. B) Designación. Remoción. C) Obligaciones y facultades. IV: Asambleas. A) Generalidades (concepto, tipos, atribuciones, funciones). B) Convocatoria. Quórum, Mayorías, Nulidad. Actas. V. Expensas. A) Generalidades (concepto, objeto, determinación). B) Proporcionalidad. C) Imputación de determinados gastos. D) Titularidad del crédito. E) Pago. Vía procesal. Recaudos. Mora. F) Venta de unidades con deuda. G) Privilegio. Derecho de retención. VI. Extinción del derecho, del sistema y del régimen de propiedad horizontal. VII. Sobre elevación o sobre edificación. VIII. El proyecto de Código único civil y comercial.

Parte tercera: Prehorizontalidad.

Y. Introducción (fundamentos, antecedentes). II. Régimen de la ley 19.724. Excepciones previstas en la ley 20.276. A) Terminología. B) Afectación. Retracción. Desafectación. C) Normas sobre comercialización. D) Contratos de enajenación de unidades: Registración. especificaciones, forma de su redacción, cesión, precio, resolución o rescisión. Plenarios. E) Hipoteca del inmueble afectado. F) Consorcio de hecho. G) Obras por administración. H) Penalidades.

Parte cuarta: Nuevas formas de propiedad inmobiliaria.

Y. Tiempo compartido. A) Denominación. B) La figura en el campo de los derechos personales. C) La figura en el campo de los derechos reales. D) El Proyecto de Unificación. E) Las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil.  
II. Cementerios públicos. A) Naturaleza jurídica. B) Prescripción. C) Inembargabilidad de los sepulcros. D) Acción de partición. E) Publicidad registral.  
III. Cementerios privados. A) Introducción. B) Constitución de derechos personales. C) constitución de derechos reales. D) El Proyecto de Unificación.  
IV. Clubes de campo. A) Concepto. B) Naturaleza jurídica. C) Jurisprudencia.  
V. Derecho de superficie. a) Razones prácticas que justifican su admisión. B) Bases para una futura legislación. C). El Proyecto de Unificación.

Unidad temática N°6: Derechos reales de disfrute sobre la cosa ajena.

Parte primera: Introducción:

Y. Concepto y enumeración. II. Las desmembraciones del dominio en el derecho romano, en la edad media y en el criterio de nuestro codificador.

Parte segunda. Usufructo.

Y. Definición. Caracteres. II. Constitución. III. Modalidades y duración. IV: Obligaciones del usufructuario. A) Inventario. B) Fianza. C) Destino. D) Reparaciones, mejoras, gastos forzosos, impuestos. E) Usufructo de animales. F) Usufructo a título gratuito. G) Perturbaciones del derecho. V. Derechos del usufructuario. A) Frutos. B) Productos. C) Situaciones especiales. D) Facultades jurídicas. E) Acciones. VI. Obligaciones del nudo propietario. VII. Derechos del nudo propietario. VIII. Extinción del usufructo.

Parte tercera: Cuasiusufructo.

I. Concepto y origen. II. Su legislación en el Código. Naturaleza jurídica. III. Cosas sobre las que puede recaer. IV. Sobre créditos. V. Universal.

Parte cuarta: Uso y habitación.

Y. Concepto de uso y habitación. Caracteres. II. Objeto. Constitución. Obligaciones y derechos. III. Cesión. Locación. Derecho de los acreedores. IV. El derecho de habitación del cónyuge supérstite. El artículo 3573 bis. El artículo 53 in fine de la ley 14.394.

Parte quinta: Servidumbres. Introducción y régimen general.

I. Las servidumbres en el derecho romano. II. En nuestro Código Civil. Fuentes. Definición. III. Clasificación. IV: Principio de la atipicidad. V. Formas de establecer las servidumbres. VI. Personas que pueden establecer y adquirir servidumbres. Capacidad. VII. Forma y prueba. VIII. Modalidades. IX. Objeto. X. Extensión y duración. XI. Indivisibilidad y divisibilidad. XII. Derechos del propietario del fondo dominante. XIII. Obligaciones y derechos del titular del fondo sirviente. XIV. Extinción.

Parte sexta: Servidumbres incluidas en el Código Civil.

Y. Servidumbre de tránsito. A) Encerramiento por caso fortuito o fuerza mayor. B) Encerramiento por subdivisión o enajenación. D) Lugar de servidumbre. Amplitud del derecho. Real o personal. Tránsito que deja de ser indispensable.

II. Servidumbre de acueducto. A) Servidumbre legal. B) Servidumbre no legal. C) Derechos del titular del fondo dominante. D) Obligaciones y derechos del titular del fondo sirviente.

III. Servidumbres de recibir aguas de los predios ajenos. A) Servidumbre de goteraje. B) Servidumbre de desagüe. C) Servidumbre de avenamiento o drenaje. IV. Servidumbre de sacar agua.

Parte séptima: Servidumbres legisladas fuera del Código Civil.

I. Servidumbres administrativas. II. Servidumbres impuestas por el Código de Minería. III. Servidumbre de los lagos no navegables.

Unidad temática N°7: Derechos reales de garantía.

Parte primera: Hipoteca

Y: Parte general. A) Concepto legal. Síntesis de sus antecedentes históricos. B) Ubicación de la hipoteca dentro del régimen legal de las garantías. C) Naturaleza jurídica. Concepción unívoca del régimen hipotecario argentino. D) Requisitos de fondo y de forma: 1. Para la validez de la hipoteca respecto de las partes. a) Capacidad. b) Propiedad del inmueble. Hipoteca del tercero. c) Convencionalidad: estipulaciones de estilo y especiales para el derecho real. Hipotecas sujetas a condición. d) Accesoriedad: relación de causalidad hipotecaria. e) Especialidad: objetiva y crediticia. Ley 21.309. Obligaciones eventuales. f) Forma instrumental. Requisitos del acto constitutivo. Hipoteca constituida en el extranjero sobre inmueble situado en la República. 2. Para la oponibilidad del derecho respecto de terceros. a) Registración. b) Aplicación de las leyes 17.801 y 20.089. c) Convenios sobre el rango. E) Efectos de la hipoteca. F) Relaciones entre el acreedor y deudor. G) Relaciones entre acreedores y terceros poseedores. Distinción entre terceros poseedores y terceros adquirentes. Expropiación seguida al tercer poseedor. H) Extinción de la hipoteca. I) Cancelación. J) Pagarés hipotecarios.

II. Parte especial. A) Preanotación hipotecaria. B) Anotación de hipotecas. C) Hipoteca

en moneda extranjera. D) Hipoteca en garantía de saldos deudores en cuenta corriente. E) Hipotecas abiertas. F) Hipoteca del propietario. G) Hipotecas de tráfico y de seguridad. III. Juicio hipotecario.

Parte Segunda: Prenda

I. Definición legal y breve comparación con institutos análogos. II. Capacidad. III. Caracteres. Desposesión. Evicción. IV. Propiedad del objeto a preñar. V. Prenda de cosa ajena. VI. Indivisibilidad. VII. Forma. Especificaciones prohibidas. VIII. Situaciones Especiales. A) Constitución de prenda por un tercero. B) Prendas concurrentes. C) Prenda tácita. D) Prenda anticrética. IX). Relaciones del acreedor con el objeto preñado. A) Acción reivindicatoria. B) Derecho de retención. C) Gastos. Gastos útiles y mejoras. D) Accesorios y aumentos. E) Uso, conservación y pérdida de la cosa pignorada. X). Extinción. Efectos. XI. Prescripción de la acción restitutiva. XII. El proyecto de unificación de la legislación civil y comercial.

Parte tercera: Anticresis.

Y. Definición legal. Generalidades. II. Capacidad. Propiedad inmueble. Legitimación. III. Caracteres. IV. Forma. Especificaciones prohibidas. V. Situaciones especiales. Anticresis tácita. VI. Relaciones del acreedor con el inmueble dado de anticresis. A) Acciones. B) Frutos. Imputación. C) Derecho de retención. Indivisibilidad. Restitución. D) Venta judicial. E) Oponibilidad de los derechos del acreedor anticresista. F) Deberes del acreedor anticresista. Gastos y mejoras. Compensación. Cargas: imputación. G) Responsabilidad del acreedor anticresista. H) Extinción. VII. El proyecto de unificación de legislación civil y comercial.

Unidad temática Nº 8: Prescripción adquisitiva o usucapión.

Y. Introducción (ubicación, modo de adquisición).

II. Concepto. Fundamentos.

III. Derecho romano.

IV. Usucapión y prescripción liberatoria.

V. Prescripción adquisitiva o usucapión. A) Definición. B) Elementos. C) Actos de mera voluntad y simple tolerancia. D) Legitimación activa. E) Legitimación pasiva. F). Cosas susceptibles de usucapión. G) El caso de las islas. H) Renuncia de derecho.

VI. Suspensión. A) Concepto de y efectos. B) Menores y demás incapaces. C)

Matrimonio. D) Cosas comprendidas en una sucesión. E) Tutores y curadores. F)

Quiénes pueden invocar la suspensión. G) Impedimentos para el ejercicio del derecho.

VII. Interrupción. A) Concepto y efectos. B) Interrupción natural. C) Interrupción civil.

VIII. Prescripción breve. A) Requisitos. B) Justo título. 1. Título putativo. C) Buena fe. 1. Vicios de forma en el título. 2. Título nulo. 3. Título con nulidad relativa. IX.

Prescripción larga. A) Requisitos del artículo 4015. B) Requisitos del artículo 4016. C)

Problema de derecho transitorio. D) Formas de hacer valer la prescripción. 1. El

artículo 24 de la ley 14.159. 2. Efectos de la sentencia. X. La prescripción y los derechos reales de disfrute.

XI. El proyecto de unificación de la legislación civil y comercial.

Unidad temática N° 9: Tutela de los derechos reales.

Parte primera: Acciones reales

Y. Las acciones reales en general. A) Concepto. B) Enumeración. C) Otras acciones reales. D) Método del Código Civil.

II. La acción de reivindicación. A) Definición legal. B) Ámbito. C) Legitimación activa. D) Legitimación pasiva. E) Objeto.

III. Reivindicabilidad inmobiliaria. A) Planteo de la cuestión. B) Reseña de las doctrinas elaboradas antes de la reforma. C) Implicancia de la ley 17.711.

IV. El juicio de reivindicación. A) Medidas tendientes al aseguramiento de la restitución. B) La prueba. C) Efectos de la sentencia.

V. Acción confesoria. A) Concepto. B) Ámbito. C) Legitimación activa. D) Legitimación pasiva. E) Prueba. F) Efectos.

VI. Acción negatoria. A) Concepto. B) Ámbito. C) Legitimación activa. D) Legitimación pasiva. E) Prueba. F) Efectos.

Parte segunda: Publicidad inmobiliaria.

Y. Concepto de publicidad. Publicidad y derecho registral inmobiliario. Su autonomía. sistemas de publicidad. II. Breve noticia histórica sobre la evolución de la publicidad inmobiliaria. A) Derecho romano. B) Derecho germánico. Nociones breves sobre el sistema alemán. C) Derecho francés. Su sistema de publicidad. D) Sistema Torrens. E) Derecho español. Ley hipotecaria de 1861.

III. Los principios registrales.

IV. Régimen de publicidad inmobiliaria anterior a la sanción del Código Civil.

V. Régimen imperante en algunas provincias.

VI. Régimen publicitario del Código Civil.

VII. Leyes 17.711, 17801 y 20.089.

VIII. Examen de la ley 17.801. A) Ámbito de aplicación. B) Documentos registrables. C) Requisitos de los documentos registrables. D) No convalidación. E) Matriculación. F) Variación de la situación registral. Rogación y desistimiento. Legitimación. G) Plazo generan de presentación. Retropropiedad. Certificación registral. H) Legalidad y calificación. Y) Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias. J) Inscripciones condicionadas. Prioridad. Pactos sobre rango. K) Tracto sucesivo y abreviado. L) Anotaciones personales. M) Rectificación de asientos. N) Cancelación, extinción y caducidad de inscripciones o anotaciones.

#### 4-METODOLOGIA DE TRABAJO

Metodología del derecho civil:

A. Metodología pedagógica

En la actualidad la enseñanza del Derecho Civil en todas las universidades del país está organizada sobre la base de la división en cursos, dedicando el primero al estudio de la Parte General y los sucesivos al de las obligaciones, contratos, derechos reales y, por último, los derechos de familia y sucesiones.

No siempre ha sido éste el orden de los cursos destinados a la Parte

Especial, ya que en la primera época de adopción de este método pedagógico en la Universidad Nacional de Buenos Aires, y en un breve lapso entre 1974 y 1975, los

derechos reales fueron objeto del segundo curso.

El estudio del Derecho Civil, distinguiendo una Parte General y una Parte Especial, recoge el criterio sustentado desde el siglo XVIII por la ciencia jurídica alemana e italiana, y que se refleja en la legislación, primero en el código de Prusia, para luego ser consagrado por el código alemán de 1900, el brasileño de 1916 y entre nosotros por los tres proyectos de reforma.

Ya con anterioridad, Freitas se había inclinado por el mismo sistema, incorporando una Parte General, tanto en la Consolidación de las Leyes Civiles como en el Esbozo.

Sin embargo muchos códigos, algunos de ellos modernos, no han seguido este método. Podemos citar el código suizo de

1907, el mexicano de 1928, el peruano de 1936 y el italiano y venezolano, ambos de 1942.

La aplicación del método pedagógico indicado obedece, sin duda, a la conveniencia de iniciar el estudio del Derecho Civil con una Parte General, comprensiva de los elementos de todo derecho (sujeto, objeto y causa), para luego pasar a la Parte Especial, tratando de las distintas categorías de derechos.

#### B. Metodología legislativa

Velez Sársfield, no obstante haber tenido muy en cuenta la metodología propuesta por Freitas, se separa de este autor al no incluir en el código una Parte General.

De cualquier modo, los elementos de todo derecho o relación jurídica, aparecen legislados con carácter general, es decir, como elementos de todos los derechos o relaciones jurídicas civiles. Sólo que las normas respectivas están distribuidas en distintas partes del código: al sujeto destina la Sección I del Libro I; al objeto, la Sección II del Libro I; a la causa, la Sección III del Libro I. ("Los hechos y actos jurídicos que producen la adquisición, modificación, transferencia o extinción de los derechos y obligaciones").

Por lo tanto, la parte general en nuestro código podrá perfectamente ser reconstruida con: la Sección I del Libro I; la Sección II del Libro I, y el Título 1 del Libro III, agregándole los dos Títulos Preliminares, el Título Preliminar del Libro I y el Título complementario con que finaliza el código.

#### C. Metodología pedagógica

En materia pedagógica hay dos criterios: uno restrictivo, que se ciñe al estudio del contenido del Título IV del Libro III, agregando o no algunos temas conexos, y otro amplio, que es el que adoptaremos y que extiende la teoría general de los derechos reales, dando un panorama integral de sus elementos y de los principios que los gobiernan.

### 5- EVALUACIÓN

La evaluación a los alumnos se rige por la normativa que se encuentra vigente en la facultad, aún así cabe aclarar que la misma se detalla en dos parciales con sus respectivos recuperatorios. El primer parcial será escrito pudiendo incluirse un trabajo práctico mínimo sobre el desarrollo teórico de las clases, como los desarrollados en las clases. Tanto el segundo parcial como su recuperatorio serán desarrollados en forma oral y en ninguno de los casos los alumnos rendirán exámenes en forma grupal.-

## 6- BIBLIOGRAFÍA

### A.- BIBLIOGRAFIA CONSULTADA POR EL DOCENTE:

1. ABELENDA, César. Derecho Civil, Buenos Aires, Astrea.
2. ALLENDE, Guillermo. Panorama de Derechos Reales. La Ley.
3. ALTERINI, Atilio. Derecho Privado. Buenos Aires. Abeledo Perrot.
4. BERTOGGIO Y BERTOLID. Transplantes de órganos de personas.
5. BORDA, Guillermo. Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Perrot.
6. CIFUENTES, Santos. Derechos Personalísimos.
7. CLERC, Carlos Mario. El derecho de dominio y sus modos de adquisición. Abaco.
8. COSSIO. Instituciones de Derecho Civil. Madrid.
9. DASSIN, Julio y VERA VILLALOBOS, Enrique. Manual de Derechos Reales. Tea.
10. DE LOS MOZOS. Crisis del principio de abstracción y presupuestos romanistas de la adquisición del dominio en el Derecho español. ADC.
11. DIEZ PICAZO. La prescripción en el derecho civil. Barcelona.
12. DIEZ PICAZO. Lecciones de derecho civil. Valencia.
13. ELGUERA, Eduardo y RUSSOMANNO, Mario. Cursos de derechos reales en el derecho romano.
14. GATTI, Edmundo. Teoría General de los Derechos Reales. Abeledo Perrot.
15. GATTI, Edmundo y ALTERINI, Jorge. El derecho real. Elementos para una teoría general. Abeledo Perrot.
16. GONZALEZ, José María Miguel. La posesión de bienes muebles. Montecorvo.
17. GRIMBERG, Eduardo, BAGLIETO Jorge y PAPAÑO, Ricardo. Medianería. Abeledo Perrot.
18. HERNANDEZ GIL. La función social de la posesión. Madrid.
19. IHERING. Teoría de la posesión, el fundamento de la protección posesoria. Madrid.
20. KUMEROW, Gert. Compendio de bienes y derechos reales. Ediciones Magon.
21. LAFAILLE, Héctor. Derecho Civil. Tratado de Derechos reales. Ediciones Magon.
22. LAQUIS, Manuel. Derechos Reales. Depalma.
23. LEGON, Fernando. Tratado de los derechos reales en el Código y en la Reforma. Abeledo Perrot.
24. LLAMBIAS, orge. Tratado de Derecho Civil.
25. MARIANI de VIDAL, Marina. Curso de Derechos Reales. Abeledo Perrot
26. MARIANI de VIDAL, Marina. Régimen jurídico de las cosas muebles. Víctor de Zavalía.
27. MOISSET DE ESPANES, Luis. Prescripción adquisitiva de cosas muebles. Revista jurídica.
28. MOLINARIO, Alberto. Derecho patrimonial y derecho real. La Ley.
29. PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. Derecho Civil. Derechos reales. Tea.
30. PUIG BRUTAU. Fundamentos de derecho civil. Barcelona.
31. RIGAUD, Luis. El derecho real. Madrid.
32. SALEILLES. La posesión de los bienes muebles. Madrid.
33. SALVAT, Raimundo. Tratado de derecho civil Argentino. Derechos reales. Tea.
34. SANTOS BRIZ. Derecho de cosas. Madrid.

35. SAVIGNY. Sistema del derecho romano actual. Madrid.
36. SPOTA, Alberto. Tratado de derecho civil.
37. VALDEZ, Horacio y ORCHANZKY Benito. Lecciones de derechos reales. Lerner.
38. Revistas de publicación nacional y extranjera.
39. Artículos obrantes en publicaciones periódicas de índole jurídica.

#### B.- BIBLIOGRAFIA OBLIGATORIA

1. ALLENDE, Guillermo. Panorama de Derechos Reales. La Ley.
2. AREAN de DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Tutela de los derechos reales y del interés de los terceros. Abeledo Perrot.
3. AREAN de DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Condominio. Abeledo Perrot.
4. CLERC, Carlos Mario. El derecho de dominio y sus modos de adquisición. Abaco.
5. DOMIGUEZ de PIZZIO, Rosa. Derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena. Abeledo Perrot.
6. GATTI, Edmundo. Teoría General de los Derechos Reales. Abeledo Perrot.
7. GATTI, Edmundo y ALTERINI, Jorge. El derecho real. Elementos para una teoría general. Abeledo Perrot.
8. GRIMBERG, Eduardo, BAGLIETO Jorge y PAPAÑO, Ricardo. Medianería. Abeledo Perrot.
9. LAFAILLE, Héctor. Derecho Civil. Tratado de los derechos reales. Tea.
10. PEÑA GUZMÁN, LUIS. Derecho Civil. Derechos reales. Tea.
11. PAPANO, KIPER y otros. Curso de Derechos Reales. Abeledo Perrot.