

**Universidad Nacional de Córdoba**  
**Facultad de Derecho**  
**Programa unificado de “Derecho Privado V” (Derechos Reales)**  
**Profesores Titulares: Gabriel B. Ventura (Cat. “A”) - Gustavo A. Bono (Cat. “B”)**

**I. Fundamentación general**

Lo primero a señalar es que el nuevo programa no traduce una innovación radical de contenidos sino solo una actualización y ajuste analítico del anterior, sobre la base de la evolución de las distintas temáticas que lo integran.

Asimismo, cabe expresar que se ratifican las ventajas de continuar con la tradicional labor unificada de las cátedras, cultivada desde mucho tiempo atrás por los maestros Luis Moisset de Espanés y Emilio Díaz Reyna.

Entre otros diversos análisis, también se ha analizado el panorama comparado que resulta del tratamiento de contenidos que exhiben los programas de la misma asignatura en las distintas unidades académicas de nuestro país, las cuales han sido consultadas al efecto.

Y con el mismo cardinal de un miramiento plural, es importante expresar que se ha dado participación al conjunto de docentes de las cátedras a fin de contar con sus sugerencias, lo cual redundará en una rápida y mejor consolidación del nuevo programa.

Por lo dicho, se estima que la propuesta cubre adecuadamente la necesidad organizacional del programa de estudio, fijado bajo la responsabilidad de los titulares de ambas cátedras, a fin de brindar a todo el equipo docente y a todo el alumnado, una herramienta de estudio que brinde el estándar de los contenidos de la materia, como así también una adecuada predictibilidad evaluatoria, con sentido bidireccional y recíproco.

En relación a los contenidos, pueden destacarse como aspectos principales los que se enlistan a continuación:

- 1) Prácticamente, no se han realizado exclusiones de temas del programa vigente, pero sí se han formulado adecuaciones y reordenamientos, lo cual redundará en un mejor manejo del tiempo de exposición y la determinación de las prioridades temáticas.
- 2) Se ha incorporado el tratamiento de dos instituciones de relevancia con raíz constitucional, a saber, el *régimen de vivienda* y la *propiedad indígena*. La primera de ellas constituye un pilar jurídico en la tutela y amparo del individuo, y si la tuviere, de su familia; y la segunda, refleja un reconocimiento y consideración que asegure el trato que merecen los pueblos originarios y su imprescindible pertenencia territorial.
- 3) Se ha tenido especialmente en cuenta un estilo de redacción objetivo, a fin de dar pábulo para que cada docente pueda profundizar, sumar visiones del asunto, o destacar aspectos o posturas que estime atinentes alrededor de las temáticas indicadas.
- 4) Finalmente, es también importante indicar que se ha reformulado el listado de puntos que integran los distintos párrafos que componen cada unidad, procurando actualizar su presentación en orden al entrecruzamiento dinámico de tres ejes conceptuales de desarrollo: el carácter esencial, la complejidad, y los aspectos controvertidos de la temática.

## II. Objetivos

### Objetivos generales:

Se procura que las alumnas y los alumnos:

- 1) Adquieran el conocimiento teórico y práctico de los derechos reales, como así también de la posesión y la tenencia, junto a las correspondientes y respectivas defensas, en tanto la realidad social y territorial así lo exige para una justa resolución de los conflictos que se suscitan a diario.
- 2) Incorporen una visión general y sistémica de las formas de propiedad que conviven en nuestro derecho, con inclusión de una panorámica de estudio que integre otras manifestaciones de necesaria consideración, tales como la propiedad indígena y la propiedad intelectual.
- 3) Cuenten con un espacio académico apropiado para el desarrollo de un sólido y fundado criterio jurídico, en función de los valores de buena fe, equidad, seguridad jurídica y, en definitiva, de justicia.
- 4) Puedan reflexionar sobre sus aptitudes y vocación para el futuro despliegue personal en las distintas áreas, tales como el ejercicio profesional, la función judicial o legislativa, la investigación, la docencia, y otras distintas alternativas de acción que la disciplina jurídica ofrece.

### Objetivos específicos:

Se procura que los alumnos y alumnas:

- 1) Desarrollen la perspectiva de la constitucionalización del derecho privado, reflejada en los principios que atraviesan el Código Civil y Comercial, los cuales reflejan la función social de la propiedad, la tutela de la vivienda, como así también los límites generales y especiales que plantea el ejercicio regular de los derechos individuales, con subordinación a los derechos de incidencia colectiva.
- 2) Logren una preparación acorde a los desafíos actuales, en base a pautas claras de orden sustantivo y adjetivo, con conocimiento de doctrinas jurídicas y un prisma de análisis que refleje responsabilidad ética, brindando herramientas para una sólida intervención práctica en la dinámica de las relaciones jurídicas, como así también el conocimiento idóneo del elenco de los diferentes derechos reales, según las reglas de adquisición, contenido y extinción que fija cada tipo, acorde al sistema de número cerrado anclado en el orden público que los rige, y la publicidad suficiente que requiere su oponibilidad.
- 3) Encuentren un ámbito de pensamiento reflexivo y crítico de las temáticas tratadas, nutrido del correspondiente lenguaje técnico que brinde la precisión necesaria a sus expresiones, desarrolladas en un marco del imprescindible respeto, como así también la posibilidad de acceder a una variada información académica en cuanto a la bibliografía que refleje la doctrina nacional y extranjera, ofreciendo una mirada comparativa con otros sistemas jurídicos.
- 4) Apliquen adecuadas herramientas y recursos de estudio, que armonicen el dictado de clases con otros recursos de aprendizaje mediante el auxilio del aula virtual de las cátedras, con material de carácter general y, asimismo, el particular que les ofrezca el docente asignado.

## III. Contenidos

La pieza central del proyecto, carta que guía el proceso de enseñanza y aprendizaje, tanto durante la instancia del desarrollo expositivo de la materia, como en las correspondientes

al estudio y posteriores evaluaciones, ha sido fruto de un dedicado y exhaustivo análisis y diagramación. Dicho programa es el siguiente:

## **UNIDAD 1: Teoría general de los derechos reales**

### **a) El concepto de derecho real:**

- 1) Antecedentes: Origen y evolución del concepto. Dualismo y monismo entre los derechos reales y personales. Método del Código Civil y Comercial.
- 2) Concepto legal de derecho real (art. 1882, CCyC): análisis exhaustivo de la definición.
- 3) El objeto de los derechos reales.

### **b) Tipicidad legal:**

- 1) Sistema de número cerrado (art. 1884, CCyC). Fundamento.
- 2) Derechos reales contemplados en el Código Civil y Comercial (art. 1887, CCyC).
- 3) Aspectos limitados donde rige la autonomía privada. Ejemplos.
- 4) Derechos reales de otros ámbitos normativos (propiedad indígena, prenda con registro, etc.).

### **c) Principales clasificaciones de los derechos reales:**

- 1) Sobre cosa propia o ajena.
- 2) Según el objeto.
- 3) Principales o accesorios.
- 4) Según se ejerzan o no por la posesión.
- 5) Según su duración.

### **d) Adquisición, transmisión y extinción del derecho real:**

- 1) Adquisiciones originarias y derivadas. Trascendencia de la clasificación.
- 2) Panorama de supuestos adquisitivos generales y especiales. Adquisiciones legales (art. 1894, CCyC).
- 3) El sistema de título y modo suficientes (análisis exhaustivo del art. 1892, CCyC).
- 4) Convalidación de las adquisiciones derivadas.
- 5) Transmisibilidad del derecho real.
- 6) Extinción del derecho real.

### **e) Oponibilidad del derecho real:**

- 1) Atributos de preferencia y persecución del derecho real.
- 2) Necesidad de publicidad posesoria o registral suficiente.
- 3) Concepto de *terceros* frente a quienes es necesaria la publicidad suficiente.
- 4) El conflicto entre la publicidad posesoria y registral.

## **UNIDAD 2: Las relaciones de poder**

### **a) Introducción:**

- 1) Concepto de relación de poder. Otras designaciones (relaciones reales, de hecho, materiales).
- 2) Pluralidad de supuestos contemplados en el Código Civil y Comercial: posesión, tenencia y servidores de la posesión. Mención de otras figuras (cuasiposesión, yuxtaposición local).
- 3) Objeto de las relaciones de poder.
- 4) Relaciones de poder de sujeto plural.

### **b) Posesión:**

- 1) Concepto.
- 2) Elementos estructurales de la posesión.
- 3) Polémicas tradicionales sobre la naturaleza jurídica y las diferencias con la tenencia.

- 4) Los denominados *actos posesorios* (art. 1928, CCyC).
- 5) Derechos emergentes de la posesión (*ius possessionis*).

**c) La causa de la relación de poder:**

- 1) Principio de inmutabilidad de la causa.
- 2) Interversión del título.

**d) Clasificación de las relaciones de poder**

- 1) Clasificación de la posesión: legítima o ilegítima; de buena o mala fe; simple o viciosa.
- 2) Aplicabilidad de la clasificación a la tenencia.
- 3) Encuadramiento de la relación de poder del adquirente por boleto de compraventa.

**UNIDAD 3: Las relaciones de poder (continuación)**

**a) Presunciones de orden probatorio:**

- 1) De posesión.
- 2) De legitimidad.
- 3) De buena fe.
- 4) De la fecha de inicio.
- 5) De extensión.
- 6) De conservación.
- 7) De continuidad.

**b) Adquisición, conservación y pérdida de las relaciones de poder:**

- 1) Importancia de la adquisición.
- 2) Distintos modos adquisitivos originarios y derivados.
- 3) El presupuesto de la capacidad. Distintas interpretaciones.
- 4) Apoderamiento: distintos supuestos
- 5) Tradición: concepto y naturaleza jurídica. Supuestos especiales: *traditio brevi manu*, tradición por indicación y *constituto posesorio*. El requisito de la relación de poder vacua (art. 1926, CCyC).
- 6) Conservación y extinción de la relación de poder.

**c) Efectos:**

- 1) Derechos inherentes a la posesión y la tenencia.
- 2) Deberes inherentes a la posesión y la tenencia.

**d) Tenencia:**

- 1) Concepto. Adquisición. Clasificación.
- 2) Obligaciones del tenedor.

**UNIDAD 4: Defensas de las relaciones de poder**

**a) Fundamentos y principios que rigen la tutela:**

- 1) Generalidades sobre las teorías que justifican la protección y evolución de la regulación en nuestro derecho (Código Civil anterior y modificaciones de la reforma de 1968).
- 2) El Código Civil y Comercial: prohibición de obrar de propia autoridad, deber de recurrir a la justicia para obtener protección, y carácter excepcional de la defensa extrajudicial.

**b) Los ataques:**

- 1) Turbación: requisitos. La situación de inminencia o amenaza fundada.
- 2) Desapoderamiento: requisitos. El desapoderamiento total o parcial.

- 3) La turbación o el desapoderamiento mediante una obra.
- 4) Hechos que no constituyen turbación o desapoderamiento. Acciones de prevención o resarcimiento del daño.

**c) Acciones judiciales para mantener o recuperar la posesión o la tenencia:**

- 1) Acción de manutención: legitimación activa y pasiva. Efectos de la sentencia.
- 2) Acción de despojo: legitimación activa y pasiva. Efectos de la sentencia.
- 3) Conversión de la acción iniciada (art. 2244, CCyC).
- 4) Legitimación de cotitulares de la relación de poder (art. 2245, CCyC).
- 5) Aspectos procesales generales: procedimiento abreviado. Prueba (art. 2270, CCyC).

**d) Defensa extrajudicial:**

- 1) Legitimados para el ejercicio de la defensa.
- 2) Requisitos legales para mantener o recuperar la relación de poder de propia autoridad.

## **UNIDAD 5: Publicidad registral inmobiliaria**

**a) Antecedentes:**

- 1) Generalidades sobre el origen y evolución de la publicidad registral. Distintos sistemas.
- 2) Código Civil derogado: publicidad registral de las hipotecas.
- 3) Organización de los registros provinciales. La inconstitucionalidad de algunas exigencias.
- 4) Derecho inmobiliario registral: normativa que lo integra (ley nacional 17.801, ley local 5.771, disposiciones técnico-registrales). Los principios registrales: concepto y enumeración general.

**b) Aspectos generales de la inscripción:**

- 1) Sistema de folio real. Conversión del antiguo sistema causal.
- 2) La situación jurídico registral: distintos actos y hechos que tienen acceso al Registro.
- 3) Los documentos portantes de las situaciones jurídico registrales: instrumentos públicos (requisitos). Admisión excepcional de instrumentos privados (requisitos).
- 4) Proceso inscriptorio: concepto. Principales tipos de asientos: matriculación, presentación, inscripción o anotación, cancelación, notas aclaratorias.
- 5) Rectificación de asientos.

**c) Prioridad:**

- 1) Determinación de la prioridad entre las distintas situaciones jurídico registrales.
- 2) Prioridad de los actos celebrados en un mismo instrumento.
- 3) Mecanismo de reserva de prioridad: descripción de etapas y plazos. Certificado registral. Bloqueo registral y anotación preventiva del certificado. Retroprioridad de la inscripción.
- 4) Autonomía de la voluntad y la prioridad.

**d) Especialidad:**

- 1) El principio general de determinación o especialidad. Necesidad de una precisa individualización de la situación jurídico registral.
- 2) Requisitos de especialidad en relación a los sujetos, el objeto y la causa (art. 12, ley 17.801).
- 3) La individualización de la parcela en la ley de catastro territorial (art. 5, ley 26.209).

## **UNIDAD 6: Publicidad registral inmobiliaria (continuación)**

**a) Tracto sucesivo:**

- 1) Concepto. Fundamento
- 2) Tracto sucesivo abreviado. Supuestos (art. 16, ley 17.801). Carácter de la enumeración legal.

**b) Calificación registral:**

- 1) Función calificadora: concepto, caracteres, alcance y límites.
- 2) Plazo para calificar el documento. Deber de calificación integral del documento.
- 3) Inexistencia de defectos: inscripción definitiva.
- 4) Obstáculos a la registración: Defectos subsanables: observación e inscripción provisional; plazo de vigencia y alternativas del rogante; ejemplos. Defectos insubsanables: rechazo del documento e inscripción provisional; plazo de vigencia y alternativas del rogante; ejemplos.

**c) Rogación:**

- 1) Concepto. Personas legitimadas para instar la registración.
- 2) Caducidad de asientos: concepto y diferencias con la cancelación. Ejemplos.
- 3) Recursos registrales: instancia administrativa e instancia judicial.

**d) Publicidad formal:**

- 1) La denominada publicidad directa: evolución (exhibición de folios, emisión de copias simples, remisión de imagen electrónica).
- 2) Publicidad mediante instrumentos públicos: informes; certificados; nota de inscripción.

**e) Fe pública registral:**

- 1) Existencia y alcance de una presunción de exactitud de constancias registrales (posturas).
- 2) Las inexactitudes denominadas *fugas registrales*: supuesto que involucran. Vigencia de la solución prevista por el Código de Vélez (art. 3147).

**UNIDAD 7: Modos especiales de adquisición**

**a) Modos especiales de adquisición de muebles:**

- 1) Apropiación. Cosas susceptibles de apropiación y cosas excluidas. Conceptos y diferencia entre cosa abandonada y cosa perdida; presunción legal.
- 2) Adquisición de un tesoro: concepto. Derechos del descubridor. Reclamo del propietario.
- 3) Transformación: concepto. Transformación de buena y mala fe.
- 4) Adquisición de muebles.

**b) Modos especiales de adquisición de inmuebles por accesión:**

- 1) Aluvión.
- 2) Avulsión.
- 3) Construcción, siembra y plantación.
- 4) Invasión del inmueble colindante.

**UNIDAD 8: Régimen general y regímenes especiales de cosas muebles**

**a) Régimen general:**

- 1) El principio general del Código Civil y Comercial (art. 399, CCyC).
- 2) Protección del tráfico mobiliario: origen y fundamento del principio “posesión vale título”.
- 3) Tutela de la seguridad jurídica dinámica en materia de muebles: adquisición legal. Requisitos: cosa mueble, posesión de buena fe, desprendimiento voluntario, onerosidad. Descripción de los supuestos previstos en los arts. 760 y 1895 del Código Civil y Comercial.

**b) Régimen del ganado:**

- 1) Introducción: antecedentes y divergencias de las normas provinciales.

- 2) Unificación del régimen bajo la ley 22.939: distintos medios de identificación (marca, señal, caravana, etc.); obligación de registración; obligación de identificar el ganado y plazos; presunciones legales; falta o indeterminación de la identificación; animales de raza.

**c) Automotores y otras cosas muebles registrables:**

- 1) El Registro nacional de propiedad del automotor (Decreto-ley 6.582/58). Aspectos principales: inscripción constitutiva; trámite de transferencia; verificación de elementos identificatorios; reserva de prioridad; título de propiedad del automotor; documentación obligatoria para circular.
- 2) Otras cosas muebles registrables: buques, aeronaves, equinos pura sangre de carrera.

**d) Cosas perdidas:**

- 1) Concepto de cosa perdida.
- 2) Régimen legal: deberes y derechos del hallador; subasta y destino del producido.

**UNIDAD 9: Prescripción adquisitiva (usucapión)**

**a) Requisitos generales:**

- 1) Concepto. Fundamentos. Requisitos generales de la usucapión. Cosas prescriptibles. Derechos reales que se pueden adquirir por prescripción. Unión de posesiones.
- 2) Suspensión, interrupción y dispensa del plazo prescriptivo.
- 3) La denominada interrupción natural por desapoderamiento.

**b) Prescripción adquisitiva breve**

- 1) Requisitos especiales: justo título y buena fe.
- 2) Análisis de los casos de justo título. Diferencia entre justo título y título putativo.
- 3) Plazos para cosas inmuebles y muebles: inicio del cómputo y presunciones que rigen.
- 4) Efecto retroactivo de la sentencia.

**c) Prescripción adquisitiva larga**

- 1) Plazo general. Inicio del cómputo. Posesión viciosa: purga de los vicios.
- 2) Supuesto especial de prescripción larga (art. 1899, último párrafo, CCyC): plazo y condiciones.

**d) Aspectos procesales:**

- 1) Reglas procesales fijadas por ley 14.159 (arts. 24 y 25).
- 2) Invocación de la prescripción adquisitiva como acción. Saneamiento de títulos.
- 3) Invocación de la prescripción adquisitiva como excepción. Efectos.
- 4) Anotación de litis, fecha de la adquisición y carácter declarativo de la sentencia (art. 1905, CCyC).
- 5) Prescripción de inmuebles a favor del Estado: prescripción administrativa.
- 6) Generalidades sobre la normativa procesal local: plano de mensura de la posesión; estudio de antecedentes; citaciones, edictos y cartel indicativo del juicio; inscripción de la sentencia (afectación total o parcial de inscripciones anteriores).

**UNIDAD 10: Dominio**

**a) Introducción:**

- 1) Noción de propiedad en sentido amplio. Tutela constitucional (arts. 14, 17 y 28, Constitución Nacional). Requisitos generales de la expropiación.
- 2) Bienes de dominio público (arts. 235 y 237, CCyC). Bienes del dominio privado del Estado (art. 236, CCyC), y de los particulares (art. 238, CCyC). Aguas de los particulares (art. 239, CCyC).

**b) Dominio perfecto:**

- 1) Concepto. Análisis exhaustivo del art. 1941 del Código Civil y Comercial.
- 2) Caracteres del dominio.
- 3) Facultades de exclusión.
- 4) Extensión del dominio.

**c) Dominio imperfecto:**

- 1) Dominio revocable: concepto; duración; facultades del titular; efecto de la revocación; readquisición del dominio perfecto.
- 2) Dominio fiduciario: concepto; duración; facultades del propietario fiduciario; irretroactividad; readquisición del dominio perfecto.
- 3) Dominio desmembrado: afectación de cargas o gravámenes reales.

**d) Límites al dominio:**

- 1) Límites en interés público y en interés privado.
- 2) Límites generales: ejercicio de buena fe (art. 9, CCyC), regular (art. 10, CCyC), y que no afecte derechos de incidencia colectiva (arts. 14 y 240, CCyC).
- 3) Límites específicos previstos para el dominio: cláusulas de inenajenabilidad; camino de sirga y obras defensivas; por razón de vecindad (inmisiones; trabajos en inmuebles linderos, etc.).
- 4) Límites establecidos por otras legislaciones: límites al dominio de extranjeros.

## **UNIDAD 11: Regímenes especiales**

**a) Régimen de vivienda:**

- 1) Generalidades sobre la protección jurídica de la vivienda.
- 2) Régimen de vivienda (arts. 244 a 256, CCyC): afectación (objeto e instrumentación); oponibilidad; legitimación para la afectación; beneficiarios; efecto principal (obligaciones inejecutables sobre la vivienda; obligaciones excluidas); requisitos para la transmisión y constitución de gravámenes; subrogación por sustitución de vivienda; desafectación.

**b) Propiedad indígena:**

- 1) Protección constitucional de la propiedad indígena (art. 75, inc. 17, Constitución Nacional).
- 2) Generalidades sobre la función del Instituto Nacional de Asuntos Indígenas y el Registro de Comunidades indígenas (ley 23.302). El programa nacional de relevamiento territorial de comunidades indígenas (art. 3, ley 26.160).

**c) Propiedad intelectual:**

- 1) Derechos intelectuales o inmateriales: noción general y discusiones sobre la naturaleza jurídica. Distintos ámbitos de protección.
- 2) Propiedad intelectual propiamente dicha. Ley 11.723: obras comprendidas; titulares; facultades; duración del derecho. La Dirección Nacional de Derecho de Autor.
- 3) Generalidades sobre la normativa de derecho industrial: patentes de invención y modelos de utilidad (Ley 24.481); marcas y designaciones (Ley 22.362); modelo o diseño industrial (Decreto-ley 6673/63); confidencialidad (ley 24.766); transferencia de tecnología (ley 22.426). El Instituto Nacional de Propiedad industrial.

## **UNIDAD 12: Condominio**

**a) Condominio:**

- 1) Concepto. Diferencia con otras instituciones. Aplicación subsidiaria a otras comunidades.
- 2) Facultades sobre la parte indivisa y facultades materiales sobre la cosa.
- 3) Obligaciones de los condóminos.

4) Administración: asambleas; modalidad de cómputo y mayoría requerida para las resoluciones.

**b) Condominio sin indivisión forzosa:**

- 1) Partición: derecho de pedirla; reglas aplicables.
- 2) Modos de hacer la partición: privada o judicial; en especie o por la venta; licitación.
- 3) Efecto declarativo de la partición.

**c) Condominio con indivisión forzosa temporaria:**

- 1) Pacto de indivisión.
- 2) Nocividad de la partición.
- 3) Partición anticipada.

**d) Condominio con indivisión forzosa perdurable:**

- 1) Condominio sobre accesorios indispensables.
- 2) Condominio de muros, cercos y fosos: distintas clases (art. 2006, CCyC); cerramiento forzoso; características del muro de cerramiento forzoso; distintas facultades y obligaciones de los colindantes; adquisición, abdicación y readquisición de la medianería.

**UNIDAD 13: Propiedad horizontal**

**a) Disposiciones generales**

- 1) Concepto y constitución.
- 2) La unidad funcional.
- 3) Cosas y partes comunes. Cosas y partes propias.
- 4) Facultades y obligaciones de los propietarios.
- 5) Reglamento: concepto y naturaleza jurídica. Contenido.
- 6) Prehorizontalidad.

**b) El Consorcio:**

- 1) Concepto y órganos del Consorcio.
- 2) Asambleas: convocatoria; mecanismo general del cómputo de mayorías (art. 2060, CCyC). Casos que requieren unanimidad.
- 3) Consejo de propietarios.
- 4) Administrador: función; designación y remoción. Derechos y obligaciones.
- 5) Subconsorcios

**c) Conjuntos inmobiliarios (propiedad horizontal especial):**

- 1) Concepto. Características.
- 2) Cosas y partes privativas. Cosas y partes necesariamente comunes.
- 3) Distintas limitaciones reglamentarias.
- 4) Adecuación de conjuntos preexistentes.

**UNIDAD 14: Tiempo compartido – Cementerios privados - Superficie**

**a) Tiempo compartido:**

- 1) Concepto. Afectación. Inscripción. Efectos.
- 2) Naturaleza jurídica del derecho de los usuarios. Deberes y facultades.
- 3) Deberes del emprendedor y el administrador.

**b) Cementerios privados:**

- 1) Concepto. Afectación. Inscripción. Reglamento de administración y uso.

- 2) Deberes del administrador (registro de inhumaciones y de titulares del derecho de sepultura).
- 3) Naturaleza jurídica del derecho de sepultura. Facultades y deberes que lo integran.
- 4) Condiciones de ejecución de las parcelas.

**c) Superficie:**

- 1) Concepto. Modalidades y emplazamiento. Plazos.
- 2) Legitimados para la constitución.
- 3) Facultades del superficiario. Facultades del propietario.
- 4) Causas de extinción del derecho. Efectos.

**UNIDAD 15: Usufructo – Uso – Habitación – Servidumbres**

**a) Usufructo:**

- 1) Concepto. Objeto. Legitimados para la constitución.
- 2) Constitución del derecho a favor de varias personas. Derecho de acrecer.
- 3) Inventario y determinación del estado de hecho del objeto. Obligatoriedad.
- 4) Derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario.
- 5) Transmisibilidad del usufructo.
- 6) Extinción del usufructo.

**b) Uso:**

- 1) Concepto.
- 2) Limitaciones.
- 3) Normativa supletoria que lo rige.

**c) Habitación:**

- 1) Concepto.
- 2) Limitaciones.
- 3) Normativa supletoria que lo rige.
- 4) Adquisición legal del derecho real de habitación por el cónyuge supérstite (art. 2383, CCyC).
- 5) Adquisición legal del derecho real de habitación por el conviviente supérstite (art. 527, CCyC).

**d) Servidumbres:**

- 1) Concepto.
- 2) Clasificaciones (servidumbres positivas y negativas; reales y personales). Presunciones.
- 3) Legitimados para la constitución.
- 4) Servidumbres forzosas.
- 5) Transmisibilidad de las servidumbres.
- 6) Derechos y deberes del titular dominante y del titular sirviente.
- 7) Extinción.

**UNIDAD 16: Derechos reales de garantía**

**a) Introducción:**

- 1) Noción de garantía en el derecho patrimonial privado.
- 2) Distinción entre garantías reales y personales.

**b) Disposiciones comunes a los derechos reales de garantía:**

- 1) Caracteres: convencionalidad, accesoriedad, especialidad e indivisibilidad.
- 2) Extensión en cuanto al objeto y el crédito.
- 3) Facultades del constituyente. Obligación de no disminuir la garantía. Incumplimiento.

- 4) Situación del propietario no deudor.
- 5) Cancelación de la garantía (art. 2204, CCyC).

**c) Hipoteca:**

- 1) Concepto. Objeto. Especialidad en cuanto al objeto.
- 2) Legitimados para la constitución y formalidad del acto.
- 3) Hipoteca de la parte indivisa.
- 4) Plazo de caducidad de la inscripción.

**d) Anticresis:**

- 1) Concepto. Objeto.
- 2) Legitimados para la constitución.
- 3) Derecho y deberes del acreedor.
- 4) Plazos de duración del derecho y vigencia de la inscripción.

**e) Prenda:**

- 1) Concepto y cuadro general de los distintos tipos de prenda: prenda sobre cosas (o con desplazamiento), prenda con registro (o sin desplazamiento), y prenda sobre créditos.
- 2) Instrumentación de la prenda.
- 3) Prenda de cosas: uso de la cosa, frutos, gastos. Alternativas de ejecución.
- 4) Prenda de créditos: constitución. Deber de conservación y cobranza del crédito.

**UNIDAD 17: Defensas de los derechos reales**

**a) Aspectos generales de las acciones reales:**

- 1) Concepto. Diferencia entre las acciones reales y las acciones posesorias.
- 2) Acciones reales típicas. Teorías que consideran otras acciones como reales.
- 3) Finalidad y lesión o circunstancia que habilita cada acción.
- 4) Condiciones de existencia del derecho para el progreso de la acción.
- 5) Resarcimiento sustitutivo o complementario del daño.
- 6) Alcance de la acción y de la cosa juzgada cuando existe cotitularidad.
- 7) Relaciones entre las acciones posesorias y reales (prohibición de acumular, independencia, suspensión de la acción real, cumplimiento de condena previa, elección de la acción, etc.).

**b) Acción reivindicatoria:**

- 1) Objetos reivindicables.
- 2) Legitimación activa. Situación del adquirente a quien no se hizo tradición.
- 3) Legitimación pasiva.
- 4) Reglas probatorias en relación a inmuebles, muebles registrables y muebles no registrables.

**c) Acción negatoria:**

- 1) Legitimación activa y pasiva.
- 2) Reglas probatorias.

**d) Acción confesoria:**

- 1) Legitimación activa y pasiva.
- 2) Reglas probatorias.

**e) Acción de deslinde:**

- 1) Legitimación activa y pasiva.
- 2) Deber de aportar títulos y antecedentes.
- 3) Elementos probatorios. Sentencia: distribución adecuada y fundada.

#### **IV. Metodologías de enseñanza aplicadas**

Las metodologías de la enseñanza serán compuestas, tal como se ha venido trabajando en los últimos tiempos. En una nómina no exhaustiva de recursos, cabe señalar esquemáticamente a los siguientes:

- 1) Sin duda el dictado de las clases en cada curso o comisión importa la piedra basal del desarrollo de la asignatura, tarea que está a cargo de cada docente de las cátedras frente al grupo asignado. El tiempo disponible no permite una exposición pormenorizada de cada punto, de manera que se deben priorizar los contenidos esenciales, los complejos, y los polémicos, en ese orden.
- 2) Entre los recursos didácticos, se tiene especialmente en cuenta la necesidad ineludible de combinar la exposición teórica de los temas con el enfoque práctico de cada punto, sea mediante resolución de casos, análisis de fallos y debates concretos sobre reales o hipotéticos casos espontáneamente traídos al debate académico.
- 3) La pauta general precedente no obsta que cada docente, pueda evaluar profundizar puntos en que lo estime necesario y el tiempo lo permita, e incluso, como hacemos algunos desde siempre, sumar clases extraordinarias en la medida que los alumnos y alumnas lo estimen de utilidad.
- 4) Paralelamente, el aula virtual -por estos tiempos en mutación y reconstrucción-, seguirá siendo una herramienta válida para canalizar foros de diálogo, envío y recepción de consultas y de material bibliográfico y jurisprudencial.
- 5) Finalmente, todo lo anterior es combinable con cursos o seminarios de apoyo que, en la medida de lo posible, se van sumando como actividades de las cátedras, a lo que también deben sumarse las recientes tutorías de adscriptos a cuyo fin este año los titulares procuraremos organizar y colaborar en la especie.

#### **V. Metodologías de la evaluación**

Respecto de la evaluación, entendida como un proceso continuo y multidimensional, se hace hincapié en el seguimiento de la permanente comunicación en la tarea áulica, dando e instando la participación de las alumnas y alumnos, con tramos de recupero de conocimientos ya trabajados, o en tareas de síntesis al promediar las unidades o los tramos temáticos, de manera que la instancia crítica de los parciales, y sin duda el examen final, constituyan estaciones centrales, pero no únicas, de la evaluación. Incluso algunos docentes suelen recurrir a pequeñas evaluaciones aleatorias al inicio de sus clases, como forma de mantener la atención y seguimiento de la materia.

Asimismo, el programa ha tenido en cuenta que tanto las evaluaciones parciales y la instancia del examen final, esté centrada en un enfoque teórico y práctico, de manera que proceso evaluatorio no se ancle en una visión enciclopédica de la asignatura, sino en un estudio razonado de los fundamentos de las soluciones, sin descuidar las necesidades prácticas de conocimiento adquirido, lo cual está expresamente anunciado en los objetivos generales antes expuestos.

#### **VI. Bibliografía**

La bibliografía que se indica no obsta otra que con el tiempo se vaya agregando en función de la natural evolución de las temáticas y su tratamiento doctrinario; además, en el aula virtual se completará el material de estudio (leyes, trabajos de investigación, fallos, etc.) que integrarán el bagaje de antecedentes para el estudio de la materia.

### **Bibliografía general de consulta obligatoria:**

- Alterini, Jorge H. (Dir.), *Código Civil y Comercial comentado, tratado exegético*, Ed. La Ley.
- Andorno, Luis O y Marta Marcolín de Andorno, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 comentada y anotada*, Ed. Hammurabi.
- Borda Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, Ed. Abeledo-Perrot.
- Bueres, Alberto (Dir.), *Código Civil y Comercial comentado*, Ed. Hammurabi.
- Cornejo, Américo A., *Derecho registral*, Ed. Astrea.
- Kemelmajer de Carlucci, Aída R., *Protección jurídica de la vivienda familiar*, Ed. Hammurabi.
- Kiper, Claudio, *Tratado de Derechos Reales*, Ed. Rubinzal-Culzoni.
- Lafaille, Héctor, *Tratado de los Derechos Reales*, Ed. Ediar.
- Llerena, Baldomero, *Concordancias y comentarios del código Civil argentino*, Ed. La Facultad.
- López de Zavalía, Fernando J., *Curso Introductorio al Derecho Registral*, Ed. Zavalía.
- López de Zavalía, Fernando J., *Derechos Reales*, Ed. Zavalía.
- Lorenzetti, Ricardo L. (Dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación, comentado*, Ed. Rubinzal-Culzoni.
- Machado, José Olegario, *Exposición y comentario del código civil argentino*, Ed. Lajouane.
- Mariani de Vidal, Marina y Adriana Abella, *Derecho Reales en el Código Civil y Comercial*, Ed. Zavalía.
- Moisset de Espanés, Luis, *Clases de Derechos Reales*, Ed. Advocatus.
- Moisset de Espanés, Luis, *Publicidad Registral*, Ed. Zavalía.
- Molinario, Alberto D., *De las relaciones reales*, Ed. Universidad.
- Musto, Néstor J., *Derechos reales*, Ed. Astrea.
- Peña Guzmán, Luis A., *Derechos Reales*, Ed. TEA.
- Rivera, Julio C. (Dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Ed. La Ley
- Salvat, *Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales*, Ed. Tea.
- Segovia, Lisandro, *El Código Civil de la República Argentina con su explicación y crítica bajo la forma de notas*, Ed. Pablo E. Coni.
- Ventura, Gabriel B., *Derechos Intelectuales*, Ed. Alveroni.
- Ventura, Gabriel B., *Ley 17801. Registro de la propiedad inmueble. Comentada y anotada*, Ed. Hammurabi.
- Ventura, Gabriel B., *Tracto abreviado registral*, Ed. Hammurabi.

### **Bibliografía complementaria:**

- Allende, Guillermo L., *Panorama de Derechos Reales*, Ed. La Ley.
- Bono, Gustavo A., *Fideicomiso de garantía*, Ed. Astrea.
- Cabanellas, Guillermo, *Derecho de las Patentes de Invención*, Ed. Heliasta.
- Gatti, Edmundo y Jorge H. Alterini, *El derecho real, elementos para una teoría general*, Ed. Abeledo Perrot.
- Gatti, Edmundo, *Derechos Reales. Teoría general*, Ed. Lajouane.
- Goldstein, Mabel, *Derecho de Autor*, Ed. La Rocca.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian N., *Derechos Reales*, Ed. Abeledo-Perrot.
- Highton, Elena I., *Derechos Reales*, Ed. Hammurabi.
- Otamendi, Jorge, *Derecho de Marcas*, Ed. Abeledo-Perrot.
- Sánchez Herrero (Dir.), *Tratado de Derecho Civil y Comercial*, Ed. La Ley, Tomo VI (Autores: Alterini, Ignacio E., Nelson G.A. Cossari y Leandro R.N. Cossari).
- Vázquez, Gabriela A., *Derechos Reales*, Ed. La Ley.

- \* -



Universidad Nacional de Córdoba  
2024

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Gráfico**

**Número:**

**Referencia:** PROGRAMA D. PRIVADO VI. REVISADO

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 13 pagina/s.