

DEPARTAMENTO DE DERECHO

PROGRAMA DE: DERECHOS REALES E INTELECTUALES

CÓDIGO: 9010

CARRERA DE ABOGACIA

ÁREA: II

HORAS DE CLASE				PROFESOR RESPONSABLE
TEÓRICAS		PRÁCTICAS		Claudio M. Kiper / Mario A. Zelaya
p/semana	p/cuatrim.	p/semana	p/cuatrim	
5	80	1	16	
ASIGNATURAS CORRELATIVAS PRECEDENTES				
APROBADAS			CURSADAS	
DERECHO PRIVADO PARTE GENERAL			DERECHO DE LAS OBLIGACIONES	

Presentación:

Este curso brinda a los alumnos el conocimiento de las normas en torno a los distintos derechos que pueden tener las personas sobre las cosas muebles e inmuebles. La enseñanza de la asignatura no se circunscribe a cuestiones de metodología legislativa, sino que también se hace eco de la necesidad de que los estudiantes adquieran la habilidad de resolver los conflictos que cotidianamente se plantean en la relación entre las personas y las cosas.

En esa orientación, se analizará el derecho positivo, la doctrina de los autores y la doctrina judicial. Se intentará, además, familiarizar a los estudiantes con los problemas centrales que los distintos institutos propios de la asignatura presentan, y el alcance de los regímenes jurídicos que los regulan. Esto supone brindarles las nociones conceptuales básicas que les permitan interpretar las funciones que aquellos cumplen, sus orígenes y evolución, y las dificultades que genera su aplicación práctica.

Se realizará un examen crítico de la legislación de los derechos reales, de modo de aprovechar el curso para advertir las ventajas de algunas soluciones, así como lo inconveniente que pueden resultar otras, y las necesidades de cambio. Por último, se procura que las instituciones sean examinadas dentro del contexto de una política económica determinada.

Objetivos:

Se espera que los estudiantes puedan:

- Reconocer la diferencia entre la posesión y la tenencia y las consecuencias prácticas de la distinción.
- Comprender la regulación de los distintos derechos reales a través del análisis de la normativa, la jurisprudencia y la doctrina.
- Analizar y comparar la legislación vigente en otros países con la nacional.
- Evaluar la importancia que se le asigna en el ordenamiento jurídico nacional al derecho de propiedad.
- Razonar el rol económico de los derechos intelectuales.
- Contrastar los principios generales del derecho con la temática de los derechos reales.
- Buscar la solución a conflictos consorciales con la aplicación analítica de las normas pertinentes.
- Reparar en la relevancia de identificar y diferenciar los distintos medios de defensa de los derechos reales.
- Resolver casos como práctica indispensable para la comprensión del proceso de registración inmobiliaria.
- Formarse un criterio de interpretación de los derechos reales basado en los valores constitucionales.
- Identificar la vinculación de los derechos reales con las restantes ramas del derecho.

DEPARTAMENTO DE DERECHO

PROGRAMA DE: DERECHOS REALES E INTELECTUALES

CÓDIGO: 9010

CARRERA DE ABOGACIA

ÁREA: II

Contenidos:

UNIDAD TEMÁTICA I - TEORIA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES

- I-1- Patrimonio: definición. Contenido y composición. Bienes y cosas. El patrimonio como atributo de la personalidad. Derechos patrimoniales y extrapatrimoniales.
- I-2- Los derechos reales. Concepto. Su emplazamiento como derechos subjetivos. Antecedentes históricos.
- I-3- 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.
- I-4- El "numerus clausus". Clasificación: sobre cosa propia y ajena; principales y accesorios, sobre cosas registrables y no registrables.
- I-5- El orden público y los derechos reales. La constitucionalización del derecho privado.
- I-6- Adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales. La teoría del título y el modo en la adquisición derivada por actos entre vivos. Régimen jurídico de la adquisición de las cosas muebles no registrables.
- I-7- Oponibilidad de los derechos reales frente a terceros. Efectos. Terceros interesados. La buena fe. La regulación en materia de muebles e inmuebles.
- I-8- La oponibilidad de los derechos reales a partir de la inscripción registral y efectos de esta inscripción. Publicidad posesoria.

Actividades prácticas

Identificar en distintos ejemplos de conflictos judiciales propuestos por el docente (reales o simulados) las consecuencias prácticas de la aplicación del orden público en la regulación de los derechos reales, así como los principios constitucionales en juego.

UNIDAD TEMÁTICA II - RELACIONES DE PODER. LA POSESION Y LA TENENCIA

- II-1- La posesión: Definición. Cuestiones terminológicas. Elementos. Distintas teorías sobre su naturaleza jurídica. Sus efectos.
- II-2- 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.
- II-3- Defensa de las relaciones de poder. Fundamentos de la protección posesoria: teorías. Concepto de acción posesoria. La protección de las relaciones de poder en el Código Penal y en los códigos procesales.
- II-4- Las defensas de la posesión y la tenencia: objeto, finalidad y ámbito de aplicación o situaciones que habilitan si procedencia. Turbación y desapoderamiento: conceptos.
- II-5- La defensa extrajudicial: requisitos.
- II-6- Acción para adquirir la posesión o la tenencia. Discusión acerca de su existencia. Situaciones que justifican su existencia.
- II-7- Acción de despojo: Concepto. Supuestos. Legitimación. Efectos.
- II-8- Acción de mantener la tenencia o la posesión: Concepto. Supuestos. Legitimación. Efectos.
- II-9- Los interdictos previstos por el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y en el Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Nación. Concepto. Supuestos. Legitimación. Efectos.

Actividades prácticas

Simulación de un expediente judicial de acción posesoria a partir de supuestos de hecho brindados por el docente para que el alumno redacte la sentencia.

UNIDAD TEMÁTICA III – PROPIEDAD Y DOMINIO.

- III-1- Propiedad y dominio. Derechos intelectuales en general. Alcance de esta denominación. Régimen legal de los derechos de autor: tutela de los derechos; la duración del derecho; la inscripción registral; protección civil y penal; el derecho moral; la protección jurídica de los programas de ordenador (software).
- III.2- Propiedad Industrial. Marcas y designaciones: Concepto de marca. Signos registrables como marca. Adquisición del derecho. Tutela de la marca. Extinción del derecho. Protección de las designaciones. Modelos: modelos y

VIGENCIA AÑOS:

2019

DEPARTAMENTO DE DERECHO

PROGRAMA DE: **DERECHOS REALES E INTELECTUALES**

CÓDIGO: 9010

CARRERA DE ABOGACIA

ÁREA: II

diseños industriales y modelos de utilidad. Patentes de invención: Requisitos de patentabilidad. Procedimiento de concesión de la patente. Efectos de la concesión. Duración, cesión y extinción de los derechos del titular de la patente.

III-3- El derecho real de dominio. Concepto. Clasificación: dominio perfecto e imperfecto. Caracteres del dominio perfecto: perpetuo, exclusivo y excluyente.

III-4- El dominio imperfecto: dominio revocable, fiduciario y desmembrado.

III-5- Extensión del dominio: subsuelo y espacio aéreo, tesoros, minas, aguas subterráneas y yacimientos arqueológicos.

III-6- Facultades materiales y jurídicas del titular del derecho real de dominio.

III-7- Adquisición del dominio: modos originarios y derivados.

III-8- Adhesión de inmuebles. Aluvión, avulsión, construcción, siembra y plantación. Régimen de tierras aluvionales.

III-9- Adhesión y transformación de cosas muebles.

III-10- La usucapión. Concepto. Elementos. a) La prescripción adquisitiva larga. b) Prescripción adquisitiva breve: Justo título y buena fe. Usucapión de cosas muebles. Adhesión de posesiones. Efectos de la sentencia.

III-11- 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. La protección legal de la vivienda. Sus alcances y las normativas implementadas.

III-12- Extinción del dominio. Casos de extinción de carácter absoluto. Casos de extinción de carácter relativo.

Actividades prácticas

Taller de confección de la prueba y de redacción de los hechos en una demanda de prescripción adquisitiva larga de inmuebles.

UNIDAD TEMÁTICA IV - CONDOMINIO

IV-1- El derecho real de condominio: definición legal. Presunción sobre la igualdad de las partes indivisas. Aplicación de las normas que rigen el dominio.

IV-2- Tipos de condominio: a) sin indivisión forzosa: b) con indivisión forzosa temporaria y c) con indivisión forzosa perdurable.

IV-3- Uso y goce de la cosa. Convenios.

IV-4- Facultades y cargas de los condóminos.

IV-5- Condominio sobre muros, cercos y fosos.

IV-6- Medianería. Procedimiento judicial y extrajudicial. Cálculo de valores.

IV-7- Facultades materiales de disposición. Limitaciones. Facultades de disposición jurídica.

IV-8- Cerramiento forzoso rural.

Actividades prácticas

Planteo de casos prácticos sobre condominio sin indivisión forzosa a partir del análisis e interpretación de documentación (escrituras de constitución, informes de dominio, cartas documento, etc.).

UNIDAD TEMÁTICA V - LA PROPIEDAD HORIZONTAL

V-1- Definición. Constitución del sistema de propiedad horizontal. Requisitos.

V-2- 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.

V-3- La unidad funcional.

V-4- Consorcio de Propietarios: naturaleza jurídica y personalidad jurídica. Domicilio. Órganos que la integran.

V-5- Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones.

V-6- Las expensas comunes: ordinarias y extraordinarias. Obligación de pago.

V-7- El certificado de deuda como título ejecutivo. La ejecución de expensas: procedimiento.

V-8- El Reglamento de Propiedad Horizontal: concepto, requisitos y contenidos. La modificación del reglamento.

V-9- Mejora u obra nueva: distintos tipos y requerimientos. Reparaciones urgentes. Grave deterioro o destrucción del edificio.

V-10- 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.

V-11- Consejo de propietarios: conformación y funciones.

V-12- El administrador. Naturaleza jurídica y normas aplicables. Designación y remoción. Derechos y obligaciones. Responsabilidades.

VIGENCIA AÑOS:

2019

DEPARTAMENTO DE DERECHO

PROGRAMA DE: **DERECHOS REALES E INTELECTUALES**

CÓDIGO: 9010

CARRERA DE ABOGACIA

ÁREA: II

V-13- Subconsorcios: concepto y funcionamiento.

V-14- Prehorizontalidad. Casos excluidos.

Actividades prácticas

Simulación de una asamblea consorcial: procedimiento y planteo de conflictos. Análisis de casos de impugnación de decisiones asamblearias y pautas jurisprudenciales para resolverlos. Examen comparativo de distintos reglamentos de propiedad horizontal.

UNIDAD TEMÁTICA VI - CONJUNTOS INMOBILIARIOS

VI-1- Conjuntos inmobiliarios propiamente dichos: concepto y régimen legal.

VI-2- Tiempo compartido: concepto y régimen legal. Aplicación de las normas del derecho del consumidor.

VI-3- Cementerios privados: concepto y régimen legal. Aplicación de las normas del derecho del consumidor.

Actividades prácticas

Análisis práctico de variantes contractuales en el tiempo compartido. Investigación de las ofertas en el mercado turístico de modalidades contractuales y de prestación del servicio. Interpretación comparativa.

UNIDAD TEMÁTICA VII - EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

VII-1- Concepto. Importancia de su incorporación a la legislación argentina. Antecedentes históricos y legislativos. El derecho comparado.

VII-2- Distintas modalidades. Extensión del emplazamiento.

VII-3- Caracteres especiales: plazos de duración, legitimación, modos de adquisición.

VII-4- Facultades del superficiario y del propietario.

VII-5- Extinción del sistema. Destrucción: efectos. Indemnización al superficiario.

VII-6- Normas supletorias aplicables.

Actividades prácticas

Trabajo práctico de comparación de la legislación vigente con el antecedente legislativo nacional en materia de derecho real de superficie, para que el alumno formule una valoración de las diferencias.

UNIDAD TEMÁTICA VIII - DERECHOS REALES DE DISFRUTE

VIII-1- Derecho real de usufructo. Concepto. 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.

VIII-2- Derecho real de uso. Concepto. Aplicación de normas supletorias del usufructo. Límites a la ejecución de acreedores.

VIII-3- Derecho real de habitación. Concepto y sujetos. Normas supletorias. Intransmisibilidad y prohibición de constituir derechos reales. Aportes a cargas y reparaciones. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite y del conviviente supérstite: concepto, requisitos, comparación y diferencias. Diferencias con otros institutos: atribución de la vivienda familiar en caso de matrimonio y de unión convivencial, atribución preferencial de la vivienda, atribución preferencial del establecimiento, oposición del cónyuge supérstite a la inclusión de la vivienda en la partición.

VIII-4- 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.

Actividades prácticas

Trabajo práctico de clasificaciones de la servidumbre a partir de una escritura de constitución de ese derecho real.

UNIDAD TEMÁTICA IX - DERECHOS REALES DE GARANTIA

IX-1- Las garantías en general: distintos tipos: legales y convencionales, personales y reales, generales y especiales.

IX-2- Los derechos reales de garantía. Antecedentes históricos, Legislación comparada. Su importancia en el desarrollo económico.

VIGENCIA AÑOS:

2019

DEPARTAMENTO DE DERECHO

PROGRAMA DE: DERECHOS REALES E INTELLECTUALES

CÓDIGO: 9010

CARRERA DE ABOGACIA

ÁREA: II

- IX-3- Disposiciones comunes y especiales: Convencionalidad. Accesoriedad. Indivisibilidad.
IX-4- Especialidad respecto al objeto, en cuanto al crédito y de la garantía o gravamen. Los derechos reales de garantía abiertos.
IX-5- Extensión en cuanto al objeto y al crédito. Subrogación real. Facultades del constituyente. Inoponibilidad.
IX-6- Situación del propietario no deudor: límites de su responsabilidad. Procedimiento judicial. Subrogación del propietario no deudor.
IX-7- Extinción de los derechos reales de garantía. La subasta. Cancelación de los gravámenes.
IX-8- El derecho real de hipoteca. Concepto. Sujetos. Hipoteca del condómino. Forma. Individualización del inmueble.
Plazos de vigencia. Hipoteca en moneda extranjera. Hipoteca en garantía de saldos deudores en cuenta corriente. Hipotecas abiertas. Hipoteca del propietario. Hipotecas de tráfico y de seguridad. La ejecución hipotecaria.
IX-9- El derecho real de anticresis. Definición. Sujetos legitimados. Plazo de duración y de inscripción. Derechos y deberes del acreedor anticresista.
IX-10- 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.

Actividades prácticas

Taller de redacción de las cláusulas típicas de una escritura de hipoteca. Análisis crítico de precedentes locales de ejecuciones hipotecarias que el docente suministrará a los alumnos.

UNIDAD TEMÁTICA X - DEFENSAS DEL DERECHO REAL

- X-1- Las acciones reales: disposiciones generales. Enumeración. Concepto. Lesiones que las habilitan. Legitimación.
X-2- Procedimiento judicial: demanda, sentencia, cosa juzgada.
X-3- La acción reivindicatoria. Objetos reivindicables y no reivindicables. Automotores.
X-4- La legitimación pasiva. Prueba en materia de inmuebles, de muebles registrables y de muebles no registrables. La sentencia: sus efectos.
X-5- La acción negatoria. Concepto. Ámbito de aplicación: Legitimación. Prueba.
X-6- Acción confesoria. Concepto. Ámbito de aplicación. Legitimación. Prueba.
X-7- Acción de deslinde: Casos de aplicación. Legitimación activa y pasiva. El proceso judicial: requisitos, prueba y sentencia.
XI-8- Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales. Imposibilidad legal de superposición.

Actividades prácticas

Búsqueda en bases públicas de datos, a cargo de los alumnos, de precedentes judiciales que tengan como objeto la acción real reivindicatoria de inmuebles para identificar las presunciones legales que prueban los recaudos de admisibilidad de la acción.

UNIDAD TEMÁTICA XI - PUBLICIDAD REGISTRAL

- XI-1- Definición. Antecedentes históricos en el derecho comparado.
XI-2- Registración: clases y efectos. Evolución histórica de la publicidad registral en la República Argentina.
XI-3- Ley Nacional Registral Inmobiliaria. Principios registrales y su análisis.
XI-4- Documentos a registrar. Instrumentos públicos y privados. Documentos electrónicos y digitales.
XI-5- Publicidad registral y cartular: distintos medios.
XI-6- Registro de Anotaciones Personales. Inhibición general de bienes.
XI-7- Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas.
XI-8- Los conceptos de cancelación, extinción y caducidad en el ámbito del derecho registral.
XI-9- Responsabilidad del Registro por errores u omisiones en la prestación del servicio de publicidad registral. Naturaleza y supuestos.

Actividades prácticas

Consulta en la página web del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires de los distintos modos de información registral inmobiliaria. Trabajo práctico de confección de formularios de publicidad registral.

VIGENCIA AÑOS:

2019

DEPARTAMENTO DE DERECHO

PROGRAMA DE: DERECHOS REALES E INTELECTUALES

CÓDIGO: 9010

CARRERA DE ABOGACIA

ÁREA: II

Metodología:

Se combinará la enseñanza teórica tradicional con la discusión de casos preparados al efecto y con la simulación de situaciones que permitan al alumno imaginar una vivencia casi real (v.gr.: simulacro de una asamblea de consorcio, etc.). Cada clase comprenderá una exposición teórica y actividades prácticas y se armonizará el dictado de los contenidos teóricos con la utilización de las técnicas dinámicas del trabajo grupal. Los métodos seleccionados contemplarán las fases de incorporación de la información, reflexión y aplicación de los conocimientos por parte del alumno. Además de las lecturas consideradas básicas para el aprendizaje de la materia, se encomendará la consulta de la bibliografía especial prevista para cada unidad temática, como así también el análisis de fallos jurisprudenciales, confección de fichas de investigación y resolución de casos propuestos tanto por el docente como elaborados por los estudiantes.

Sistema de evaluación:

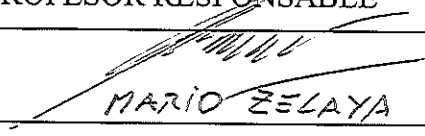
Alumno regular: La evaluación individual de los alumnos regulares será mediante dos exámenes parciales escritos y sus sendos recuperatorios. Una vez aprobadas ambas instancias de examen se tendrá por aprobada la cursada. Luego el alumno deberá rendir un examen final comprensivo de la totalidad del contenido del programa de estudio. Este examen final será de carácter oral y se evaluará especialmente la comprensión de los temas propuestos, la aptitud para relacionar las distintas unidades temáticas y la expresión verbal a la hora de responder.

Alumno libre: El alumno que opte por la modalidad libre para aprobar la materia deberá rendir un examen de carácter oral, en el que se le formularán preguntas teóricas y planteos prácticos que abarquen las diferentes unidades temáticas del programa. La aprobación se logrará si el docente evaluador comprueba que el alumno ha logrado comprenderlas y relacionarlas entre sí.

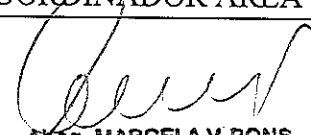

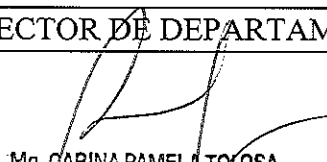
Bibliografía:

- Kiper, Claudio, Manual de Derechos Reales, Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2016.
- Kiper, Claudio, Tratado de Derechos Reales, Rubinzal Culzoni (2 tomos), Buenos Aires, 2016.
- Kiper, Claudio - Malizia, Roberto, Derechos Reales. Casos para su aprendizaje, Astrea, Buenos Aires, 2005.
- Mariani de Vidal, Marina - Abella, Adriana, Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, Ed Zavalía, (2 tomos), Buenos Aires, 2016.

VIGENCIA DE ESTE PROGRAMA

AÑO	PROFESOR RESPONSABLE	AÑO	PROFESOR RESPONSABLE
2019	 MARIO ZELAYA		

VISADO

COORDINADOR ÁREA	SECRETARIO ACADÉMICO	DIRECTOR DE DEPARTAMENTO
 Abog. MARCELA V. PONS SECRET. DE COORDINACION DOCENTE Y ADMINISTRATIVA DPTO. DERECHO - U.N.S.	 Mg. SEBASTIAN GABRIEL ARRUIZ SECRETARIO ACADÉMICO DEPARTAMENTO DE DERECHO - UNS	 Mg. MARINA PAMELA TOLOSA DIRECTORA DECANA DEPARTAMENTO DE DERECHO - UNS

FECHA: FECHA APROB. CONSEJO DEPARTAMENTAL: 11 de junio de 2019.

VIGENCIA AÑOS:	2019				
----------------	------	--	--	--	--