

Derecho Civil IV

- Cátedra II -

*Titular: Marcela H. Tranchini

UNIDAD I: **DERECHO REAL. TEORÍA GENERAL.**

1. Ubicación de los derechos reales en las clasificaciones de los derechos subjetivos, en particular por su oponibilidad y por la patrimonialidad de su contenido Derecho patrimonial y derecho real.
2. Origen histórico del derecho real y de su terminología
3. Dualismo clásico entre los derechos reales y los derechos personales. Recepción por el Código Civil Argentino
4. Teorías unitarias: personalista y realista. Otras concepciones. El problema de la existencia del sujeto pasivo en los derechos reales
5. Comparación entre los derechos reales y los personales Relaciones 6. Casos de institutos de dudosa naturaleza jurídica.
7. Pretendidas situaciones intermedias entre los derechos reales y los derechos personales. Derechos reales “in faciendo” . “Ius ad rem”. Obligaciones “propter rem”
8. Incidencia del orden público en los derechos reales . Normas estatutarias y reglamentarias. Creación y modificación de los derechos reales. “Numerus clausus”. Fuentes. Tipicidad. Consecuencias de la pretendida creación de otros derechos reales o modificación de los permitidos.
9. Derechos reales permitidos. (régimen del Código Civil y Leyes 13.512, 19.724, 24.441, 25.248 y 25.509). Derechos reales limitados y prohibidos. Concepto de cada uno de ellos. Modalidades que exhiben los derechos reales con caracteres especiales e institutos configurados a la manera de ellos. Suerte de los derechos reales existentes con anterioridad al Código Civil y que este suprime o limita. Jurisprudencia.
10. Clasificación de los derechos reales.
11. Sujeto de los derechos reales.
12. Objeto de los derechos reales). Conceptos de cosa), derecho y patrimonio). Clasificación de las cosas). Importancia de la determinación de la cosa en los derechos reales.
13. Régimen jurídico sobre la adquisición y extinción de los derechos reales sobre cosas inmuebles. El título suficiente, el modo suficiente y la inscripción registral (remisión a las Unidades XIX y XX). Análisis particular de los arts. 3270 y concordantes y del artículo 2504 del Código Civil (Principio de convalidación). Proyecciones del art. 1051 del Código Civil (remisión a la Unidad XVIII, punto 7).
14. Régimen jurídico de las cosas muebles. Art. 2412 y su correlación con los arts. 2767 y 2778 del Código Civil y con el art. 4016 bis del Código Civil (remisión a la Unidad V, punto 9). Cosas muebles registrables (remisión a la Unidad XX, punto 16).
15. Ejercicio de los derechos reales. Especial estudio de art. 1071 del Código Civil.
16. Definición analítica de derecho real.

17. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD II:
RELACIONES REALES. ESTRUCTURA

1. Distintas relaciones que pueden existir entre una persona y una cosa: relaciones de hecho (relaciones reales) y relaciones de derecho.
2. Importancia del tema.
3. Posesión y tenencia. Definiciones legales y elementos .Análisis crítico. Las llamadas doctrinas subjetiva y objetiva. Aproximación de sus conclusiones.
4. Naturaleza jurídica de la posesión
5. Funciones de la posesión. Análisis e integración de la sistematización de Ihering.
6. Sujeto de la posesión. Exclusividad de la posesión. Coposesión
7. Objeto de la posesión (*d*). Requisitos. Posibilidad de extender la posesión a otros derechos reales distintos del dominio: el problema de la “cuasiposesión”). Análisis de la polémica.
8. Clasificación, cualidades) y vicios de la posesión). Posesión legítima. Definición legal. Análisis crítico del segundo apartado del art. 2355 del Código Civil. Posesión ilegítima; de buena fe, de mala fe), viciosa y no viciosa. Carácter de los vicios. Purga de los vicios.
9. Presunciones en torno de la posesión en el Código Civil Argentino. Actos posesorios. Prueba.
10. Unión de las posesiones Sucesión universal y sucesión particular.
11. Enumeración legal de los casos de tenencia. Clasificación.
12. Interversión del título de la relación real.
13. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD III:
**RELACIONES REALES. ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA.
EFECTOS**

1. Adquisición de la posesión: concepto. Capacidad.
2. Adquisición unilateral.
3. Adquisición bilateral. La tradición. Concepto. Requisitos. Jurisprudencia. La “traditio brevi manu” y el “constituto posesorio”. Jurisprudencia.
4. Adquisición de la posesión por representante.
5. Conservación y pérdida de la posesión
6. Obligaciones y derechos inherentes a la posesión. Su extensión a la tenencia.
7. Obligaciones y derechos del poseedor de buena y de mala fe (vicioso o no): indemnización, frutos, productos, gastos, mejoras, riesgos
8. Adquisición, conservación y pérdida de la tenencia.
9. Obligaciones y derechos del tenedor
10. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD IV:
DOMINIO. ESTRUCTURA.

1. Propiedad y dominio. Significado técnico de ambos vocablos. Jurisprudencia.
2. Definición legal de dominio. Análisis crítico. Nota al 2506 del Código Civil. Fuentes. Análisis. Postura de Vélez Sársfield.
3. Distintas concepciones sobre la propiedad. Regímenes y doctrinas sobresalientes en los dos últimos siglos.
4. Clasificación del dominio. Perfecto e imperfecto. Los diversos dominios del Estado. Régimen (de disposición) Nacional y Provincial.
5. Caracteres. Análisis de la absolutez (gravitación de la reforma al Código Civil), exclusividad y perpetuidad. Distintos sentidos.
6. Contenido del dominio. Facultades. Límites y limitaciones
7. Extensión del dominio. Espacio aéreo. Subsuelo. Accesorios en general. Frutos y productos.
8. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD V:
DOMINIO. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN

1. Modos de adquisición del dominio. Concepto, enumeración y clasificación.
2. Apropiación. Concepto. Casos: caza; pesca; enjambres. Supuestos excluidos. Régimen de las cosas perdidas y nociones sobre tesoros
3. Especificación Distingos del Código. Correlación con el régimen jurídico general de las cosas muebles.
4. Acceso. Concepto. Casos: aluvión; avulsión; edificación, siembra y plantación Migración de animales domesticados. Adjunción, mezcla y confusión
5. Tradición traslativa de dominio. Concepto. Requisitos. ¿Puede efectuarse la tradición antes de la existencia del título?. El pago del precio en la transmisión del dominio (análisis de los arts. 1376 y 3923 del Código Civil).
6. Percepción de frutos (remisión parcial a la Unidad III, punto 8).
7. Sucesión. Nociones.
8. Prescripción adquisitiva (usucapión). Concepto. Discusión sobre la identidad de fondo o distinción con la prescripción liberatoria Fundamentos de las tesis. Sujetos y objetos de la usucapión. Derechos adquiribles por prescripción). Estudio del art. 4016 bis del Código Civil y de sus proyecciones. Requisitos de la prescripción larga y corta). Comparación del justo título para usucapir con el título suficiente y el título putativo. Causales de suspensión y de interrupción de la prescripción . Formas de hacer valer la usucapión. Renuncia). Normas procesales: tratamiento particular del art. 24 de la Ley 14.159 según el texto del Decreto-Ley 5.756/58. Jurisprudencia. Nociones sobre la Ley 24.374. Comparación de los efectos de la usucapión con los de la prescripción liberatoria, la extinción por no uso, la caducidad, y la perención de instancia.
9. Extinción del dominio. Absoluta. Relativa
10. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD VI:
DOMINIO. RESTRICCIONES Y LÍMITES. EXPROPIACIÓN

1. Concepto. Caracteres. Diferencias con las servidumbres
2. Restricciones fundadas en consideraciones de interés público

- a) Establecidas por el derecho administrativo (normas nacionales, provinciales y municipales).
 - b) Establecidas por el Código Civil a la libre disposición jurídica de la propiedad. “Numerus clausus” (remisión a la Unidad I, punto 8). Cláusulas de no enajenar. El problema de los llamados embargos e inhibiciones voluntarios.
 - c) Camino de sirga.
3. Restricciones fundadas en razones de vecindad. Distintos casos .Especial desarrollo del supuesto del art. 2618 del Código Civil y de las luces y vistas
 4. Expropiación Concepto. Naturaleza jurídica. Análisis de la Ley 21.499, en especial con la relación a la causa, los sujetos, los objetos, los valores indemnizables, determinación de sus montos y procedimientos. Transferencia del dominio al expropiante. Expropiación irregular. Retrocesión. Comparación de la expropiación con la ocupación temporánea por el Estado, las requisiciones, la confiscación y el decomiso. Nociones del régimen expropiatorio Provincial.
 5. Jurisprudencia. Análisis de casos

UNIDAD VII:

DOMINIO IMPERFECTO. PROPIEDADES CON CARACTERES ESPECIALES. DERECHO DE AGUAS. NUEVAS MANIFESTACIONES DE LA PROPIEDAD. PROPIEDAD INDÍGENA.

1. Dominio imperfecto. Distintos supuestos.
2. Dominio revocable (o resoluble) Definición legal. Análisis crítico. Desaciertos doctrinarios. La condición resolutoria, el plazo resolutorio y la llamada “cláusula legal” como condición resolutoria implícita. Formas de operarse la resolución. Efectos en materia de cosas muebles e inmuebles, entre las partes y con relación a terceros.
3. Dominio fiduciario: régimen del Código Civil; análisis de la Ley 24.441. Objetos. Sujetos. Efectos. Modalidades.
4. Dominio desmembrado. Concepto. Controversia sobre cuáles derechos reales desmembran al dominio
5. Derechos intelectuales. Naturaleza jurídica. Nociones de la ley 11.723 según el texto vigente. Convención de Berna y Tratados posteriores. Producciones autorales protegidas: nacionales y extranjeras. Titulares. Facultades. Contratos para su explotación económica. Duración del derecho. Registro de la producción intelectual. Protección legal ante denuncias al Registro o actuaciones judiciales.
6. Bien de familia. Concepto de familia. Constitución. Efectos. Desafectación. Inoponibilidad.
7. Sepulcros. Naturaleza jurídica. Prescripción adquisitiva. Ejecución por los acreedores. Partición del condominio. Jurisprudencia.
8. Derecho de aguas. Metodología legal. Leyes 23.968, 24.543, Mar territorial (jurisdicción Nacional Ley 24.922– y Provincial –Ley 11.477–). plataforma continental. Aguas pluviales. Régimen jurídico de los ríos, lagos, vertientes e islas. Aguas subterráneas. Jurisprudencia. El agua y su consumo: bien no renovable. Régimen actual.
9. Nuevas manifestaciones de la propiedad. Conjuntos inmobiliarios (clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados). Tiempo compartido. Nociones. Estado actual de las cuestiones originadas.
10. Propiedad indígena. Art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional. Ley 23.032. Convenios 107 y 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).
11. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD VIII:
CONDOMINIO. ESTRUCTURA.

1. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres.
2. Constitución. Clases.
3. Condominio sin indivisión forzosa.
4. Facultades de los condóminos respecto de su cuota. Derechos de los acreedores.
5. Facultades de los condóminos sobre la cosa común.
6. Obligaciones de los condóminos entre sí y con relación a terceros. Cargas reales: solidaridad o indivisibilidad (jurisprudencia).
7. Administración de la cosa común. Quórum. Mayorías. Administrador. Gestor de negocios. División de los frutos. Derechos de los condóminos ante el arrendamiento de la cosa común: naturaleza jurídica del contrato que pudieren celebrar.
8. Extinción del condominio. Partición Efectos Jurisprudencia.
9. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD IX:
CONDOMINIOS CON INDIVISIÓN FORZOSA. CONDOMINIO POR CONFUSIÓN DE LÍMITES.

1. Supuestos de indivisión forzosa previstos por el Código Civil.
2. El pacto de condominio. Pacto de indivisibilidad (forma, publicidad, efectos). Indivisión forzosa de origen contractual: caso de convenio entre condóminos para los bienes de origen no hereditario (art. 2693 del Código Civil). Caso de la cláusula de indivisión en la donación (art. 2694 del Código Civil).
3. Accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades
4. División nociva. Jurisprudencia.
5. Condominio de muros, cercos y fosos. Conceptos de muro contiguo, encaballado, medianero, privativo y de cerco. Derecho de asentar el muro en el terreno del vecino. Cerramiento forzoso. Prescripción de la acción de cobro según se trate de muro contiguo o encaballado y en función de que sea o no una pared de cerco. Jurisprudencia plenaria. Valor de la medianería. Prueba. Presunciones. Derechos y obligaciones en la medianería. Reconstrucción del muro: jurisprudencia plenaria.
6. Supuestos de indivisión forzosa contemplados por los arts. 51 y siguientes de la Ley 14.394 para bienes de origen hereditario. Impuesta por el testador o por el cónyuge o convenida por los herederos. Duración. Efectos. División anticipada. Derecho de los acreedores. Publicidad de la indivisión.
7. Condominio por confusión de límites. Concepto. Acción de deslinde. Diferencias con la acción reivindicatoria Régimen sustancial y procesal. Facultades del juez.
. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD X:
PREHORIZONTALIDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTRUCTURA

1. Prehorizontalidad. Sistemas de protección al adquirente de unidades a comercializarse por el sistema de la Ley 13.512. Antecedentes. Régimen de las Leyes 19.724 y 20.276. Desprotección del adquirente: necesidad de la reforma o sustitución de la legislación vigente. Jurisprudencia plenaria.
2. Propiedad horizontal. Objeto del derecho: Partes privativas y comunes. Unidad Funcional concepto. Unidad Complementaria. Concepto. Diferentes clases. Régimen legal y nacimiento.

Análisis del art. 1º de la Ley 13.512: distintos supuestos. Requisitos para la afectación al régimen de propiedad horizontal. Aplicación de la propiedad horizontal a las nuevas manifestaciones de la propiedad (remisión a la Unidad VII, punto 9). Naturaleza del derecho sobre la parte privativa. Caracterización legal de las partes comunes. Relación entre las partes propias y comunes. Inseparabilidad. Conversión de partes exclusivas en comunes y viceversa.

3. Reglamento de copropiedad y administración. Naturaleza jurídica. Redacción. Formalidades. Efectos de la inscripción (nacimiento del estado de propiedad horizontal). Cláusulas obligatorias y facultativas. Límites a la autonomía de la voluntad. Reforma voluntaria. Nulidad y reforma judicial. Reglamento interno. Jurisprudencia.

4. Adquisición del derecho de propiedad horizontal. Títulos suficientes y modos suficientes. Partición en el condominio y en la comunidad hereditaria; liquidación de la sociedad conyugal. Jurisprudencia.

5. Consorcio. Polémica sobre su personalidad. Jurisprudencia. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio. Subconsorcio.

6. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XI:

PROPIEDAD HORIZONTAL. RÉGIMEN.

1. Asambleas. Tipos. Funciones. Naturaleza jurídica de sus decisiones.

a) Presupuestos de la decisión: convocatoria, orden del día, lugar, día y hora, notificación, capacidad, representación y unificación de la personería, quórum;

b) Formación de la decisión: cómputo de los votos, reglas para deliberar, titularidad del voto, forma de votar, mayorías requeridas (carácter de las normas que establecen determinadas mayorías);

c) Exteriorización de la decisión: actas y copias, notificación a los ausentes. Asambleas judiciales.

2. Administrador. Quiénes pueden ser designados. Consejos de Administración. Naturaleza jurídica de sus funciones. Designación originaria: mayorías, formalidades. Designaciones posteriores: mayorías, formalidades. Duración. Remoción. Funciones. El seguro. Posibilidad de constituir seguros individuales. Alcance de sus decisiones. Remuneración. Representación ante autoridades administrativas, ante terceros en general y judicial.

3. Derechos de los consortes:

a) Respecto de las partes privativas. Disposición jurídica. Actos materiales: mejoras, aunamiento de unidades;

b) Respecto de las partes comunes. Distintos derechos. Uso exclusivo de partes comunes. Disposición jurídica. Actos materiales. Sobreedificación, requisitos. Excavación, requisitos. Mejoras prohibidas. Mayorías necesarias para decidir mejoras (art. 7 y 8 de la Ley 13.512), recursos judiciales;

4. Prohibiciones. Respecto de las partes privativas y comunes. Prohibiciones en la Ley y en el reglamento. Legitimados para accionar. Procedimiento. Efectos.

5. Obligaciones:

a) Respecto de las partes privativas. Gastos de conservación y reparación de la unidad. Impuestos, tasas y contribuciones.

b) Respecto de las partes comunes. Gastos comunes. Quién responde por ellas. Medida de la obligación. Exenciones. Desigualdad en la contribución. Intereses. Otras sanciones por el incumplimiento de la obligación de pagar gastos. Procedimiento para su cobro. Efectos del abandono y de la enajenación de la unidad. Privilegio del crédito por gastos. Derecho de retención.

6. Hipoteca. Del terreno. Del conjunto de unidades. De la unidad.

7. Extinción del sistema. Casos. Destrucción. Vetustez. Mayorías. Cómputo. Situación de las minorías.

8. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XII:

SUPERFICIE FORESTAL. USUFRUCTO. USO Y HABITACIÓN

1. Superficie forestal. Análisis de la ley 25.509. Concepto. Contenido. Constitución. Extinción.
2. Usufructo. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres). Comparación con la locación.
3. Clases. Concepto del cuasiusufructo.
4. Constitución del usufructo. Duración). La prohibición de la constitución sucesiva. Constitución conjunta y simultánea y el derecho de acrecer. Usufructo de parte material de una cosa no dividida.
5. Obligaciones del futuro usufructuario antes de entrar en el uso y goce de la cosa. Inventario: dispensabilidad. Fianza.
6. Derechos y obligaciones del usufructuario. Cesión del ejercicio. Cesión del derecho
7. Derechos y obligaciones del nudo propietario.
8. Extinción del usufructo.
9. Uso y habitación. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres. Comparación con el usufructo. Normas aplicables. Determinación de las necesidades del usuario. Concepto de familia. Exclusión del carácter de derecho real del supuesto contemplado por los arts. 2958, segundo párrafo y 2967 del Código Civil. Estudio especial del art. 3573 bis del Código Civil.
10. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XIII:

SERVIDUMBRE

1. Definición legal. Análisis crítico. Caracteres.
2. Obligaciones de hacer y servidumbres (arts. 3010, 3022, 3023 y 3042 del Código Civil).
3. Clasificaciones. Reales y personales. Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes. Otras clasificaciones.
4. Constitución. Tratamiento especial de la constitución por destino del padre de familia y de la servidumbre que revive. Duración.
5. Contenido. Dudas sobre la naturaleza, la extensión o el modo de ejercicio. Divisibilidad o indivisibilidad del ejercicio. Cambio de lugar de la servidumbre. Trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre. División de la heredad sirviente.
6. Extinción.
7. Nociones de las servidumbres típicas legisladas en especial: de tránsito, de acueducto, de recibir aguas y las de sacar aguas. Dudas sobre su naturaleza. Precio e indemnización en las servidumbres.
8. Posibilidad jurídica de constituir otras servidumbres.
9. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XIV:

HIPOTECA. ESTRUCTURA.

1. Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica.
2. Objeto. Créditos garantizables. Enumeración de caracteres.
3. Accesoriedad. Consecuencias. Armonización con los arts. 803 y 804 del Código Civil.
4. Fuente: convencionalidad.
5. Especialidad: en cuanto al crédito y en cuanto al objeto. Quid de las hipotecas en garantía de créditos indeterminados. Las hipotecas de máximo. Gravitación de la ley 23.928 sobre las hipotecas

con cláusulas de reajuste (Ley 21.309). Régimen legal, efectos sobre los contratos vigentes y sobre los nuevos contratos.

6. Indivisibilidad. En cuanto al crédito y en cuanto al objeto. Proyecciones de las Leyes 11.725 y 17.711. Jurisprudencia. Prorrates de los saldos en caso de segundos acreedores sobre una pluralidad de inmuebles.

7. Publicidad registral. Alcances en materia hipotecaria (remisión a las Unidades XIX y XX). Negocios sobre el rango (remisión a la Unidad XX, punto 9).

8. Constitución de la hipoteca. Condiciones de fondo y de forma. Posibilidad que la constituya un tercero no deudor. Promesa de hipoteca. Modalidades. Cláusulas permitidas y prohibidas. Hipoteca constituida en el extranjero.

9. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XV :HIPOTECA. RÉGIMEN.

1. Extensión de la hipoteca en cuanto al objeto.

2. Extensión de la garantía hipotecaria en cuanto al crédito y sus accesorios (capital, intereses, costas, indemnizaciones).

3. Medidas conservatorias que puede solicitar el acreedor hipotecario. Actos no consumados. Caso de locación de la cosa hipotecada: distinciones según sea anterior o posterior a la hipoteca y según esté o no prohibido locar en la convención hipotecaria. Supuesto especial en el régimen de la ley 24.441.

4. Ejecución hipotecaria: judicial, extrajudicial (bancos oficiales) y mixta (Ley 24.441). Efectos de la hipoteca contra los terceros poseedores que hayan asumido o no la deuda. Consecuencias de la expropiación seguida contra el tercer poseedor.

5. Privilegio (remisión a la Unidad XXI, puntos 4 y 7).

6. Extinción. Tratamiento particular del caso de subasta judicial.

7. Cancelación. Distintos casos. Caducidad de la inscripción.

8. Hipotecas bancarias. Preanotación de hipotecas. Anotación directa de hipotecas.

9. Pagarés y letras hipotecarios del art. 3202 del Código Civil. Letras hipotecarias de la Ley 24.441.

10. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XVI: PRENDA Y ANTICRESIS

1. Derecho real de prenda. Definición legal. Análisis crítico.

2. Objeto. Créditos garantizables. Caracteres.

3. Constitución. Condiciones de fondo y forma. Cláusulas permitidas y prohibidas.

4. Derechos y obligaciones del acreedor prendario. Privilegio (remisión a la Unidad XXI, puntos 4 y 7). Prendas sucesivas.

5. Prenda tácita. Prenda anticrética.

6. Extinción.

7. Nociones del régimen prendario de los bancos oficiales de las prendas comerciales con y sin desplazamiento.

8. Derecho real de anticresis. Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica.

9. Objeto. Créditos garantizables. Caracteres.
10. Constitución. Condiciones de fondo y de forma. Cláusulas permitidas y prohibidas.
11. Derechos y obligaciones del acreedor anticresista. Incidencia en los derechos del acreedor anticresista de la ley de Concursos y Quiebras N° 24.522 a través del emplazamiento del derecho de retención (remisión a la Unidad XXI, punto 7).
12. Anticresis tácita.
13. Extinción.
14. Fideicomiso en garantía de la Ley 24.441.
15. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XVII: **DEFENSA DE LAS RELACIONES REALES**

1. Fundamentos de la protección. El estado de derecho.
2. Defensa extrajudicial.
3. Defensa judicial. Dualismo entre acciones posesorias e interdictos.
4. Objeto; reforma al art. 2488 del Código Civil.
5. Régimen legal de las distintas acciones posesorias (en estricto sentido y policiales) e interdictos. Conceptos. Naturaleza jurídica. Requisitos. Procedimientos. Prescripción o caducidad.
 - a) Contra la “desposesión”: acción de despojo, acción de recobrar, interdicto de recobrar.
 - b) Contra la “turbación”: acción innominada o policial de mantener, acción nominada de mantener, interdicto de retener.
 - c) Caso de la “obra nueva”: acciones posesorias e interdictos.
- d) Caso del “daño temido”: desarmonía con el art. 1132 del Código Civil. Distintos criterios.
6. Petitorio y posesorio: relaciones. Derechos de la posesión. Derecho a poseer. Derecho de poseer. Inconstitucionalidad parcial del apartado final del art. 623 del Código procesal Civil y Comercial de la Nación y la Constitución Nacional.
7. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XVIII: **ACCIONES REALES**

1. Acciones reales. Definición legal. Análisis crítico.
2. Ámbito de la acción reivindicatoria (defensa de la existencia del derecho real).
3. Legitimación activa. Casos especiales de reivindicación por el heredero, legatario de cosa cierta, cesionario, comprador a quien no se le ha hecho la tradición de la cosa, la cual se encuentra en poder de un tercero y reivindicación por un condómino.
4. Legitimación pasiva. Reivindicación contra el poseedor, el tenedor (a nombre del reivindicante o de un tercero) y el llamado poseedor ficto.
5. Objeto de la acción.

6. Juicio de reivindicación. Medidas de seguridad durante el proceso. Prueba. Efectos de la sentencia (remisión a la Unidad III, punto 8).
7. Límites de la reivindicación. Seguridad dinámica: especial estudio del art. 1051 del Código Civil. Caso del acto inoponible o irrelevante.
8. Reivindicación de cosas muebles (remisión parcial a la Unidad I, punto 14). Derecho de persecución del privilegio del locador.
9. Ámbito de la acción confesoria (defensa de la plenitud del derecho real).
10. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Efectos.
11. Ámbito de la acción negatoria (defensa de la libertad del derecho real).
12. Legitimación activa y pasiva. Prueba. Efectos.
13. Las acciones reales y la prescripción liberatoria.
14. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XIX :PUBLICIDAD

1. Sistemas de publicidad. Registrales. Extra registrales. Publicidad de los estados de hecho (en especial publicidad posesoria).
2. La publicidad en el Código Civil.
3. Leyes registrales locales. Problema constitucional.
4. El art. 2505 del Código Civil y la Ley 17.801.
5. Efectos de la registración. Inscripción no constitutiva: sentido de la expresión. Concepto de terceros (“poenitus extranei”, interesado o registral).
6. Necesidad de que el tercero sea de buena fe. Configuración de la buena fe: criterios subjetivos y objetivo. Criterio del derecho argentino: posición de Vélez Sársfield y de la legislación registral.
7. ¿Es la inscripción un nuevo requisito o se trata de un mero perfeccionamiento de la tradición?.
8. ¿Es la tradición un presupuesto de la inscripción en el derecho vigente?.
9. Importancia de la tradición. Funciones.
10. Intentos de armonización de la tradición con la inscripción registral.
11. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XX: PUBLICIDAD

1. Los llamados principios registrales adoptados por el sistema registral inmobiliario vigente: inscripción, presunción de integridad, rogación, especialidad, legalidad, tracto sucesivo, prioridad.
2. Rechazo del principio de convalidación y no recepción del principio de fe pública registral (controversia).
3. Inscripción. Situaciones jurídicas registrables. Requisitos. Plazos (referencia a la ley 20.089). Supuesto de los arts. 3135 – primera parte– del Código Civil y 20 de la Ley 17.801. Registro de anotaciones personales.
4. Presunción de integridad o completitud (remisión a la Unidad XIX, puntos 5 y 6).
5. Rogación. Legitimados. Requisitos.
6. Especialidad. Matriculación. El folio real: Descripción y contenido.
7. Legalidad. Calificación del registrador: distintas posibilidades. Recursos.
8. Tracto sucesivo. Casos de tracto abreviado o comprimido.

9. Prioridad. Libro Diario. Preferencia excluyente o de superioridad: análisis del art. 17 de la Ley 17.801. Preferencia de rango: análisis del art. 19 de la Ley 17.801 y del art. 3135 –ultimo apartado– del Código Civil. Posibilidad jurídica de los negocios sobre el rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación del rango hipotecario.
10. Publicidad registral. Expedición de certificados con reserva de prioridad, informes y copias autenticadas. Exhibición directa de los asientos. Tratamiento particular del certificado con reserva de prioridad. Legitimados.
11. El asiento registral como prueba supletoria del acto.
12. Rectificación de asientos.
13. Cancelación y caducidad de las inscripciones y anotaciones.
14. Responsabilidad por inexactitudes registrales.
15. Nociones de la legislación catastral: Leyes 14.159 y 20.440. Finalidades de los catastros. Competencia provincial. Relaciones con el Registro de la Propiedad.
16. Nociones de los registros de automotores, de aeronaves, de buques, de semovientes, de minas, de derechos intelectuales, de marcas de fábrica, comercio y agricultura, de patentes de invención, de créditos prendarios y del registro mercantil.
17. Jurisprudencia. Análisis de casos.

UNIDAD XXI: **PRIVILEGIOS Y DERECHO DE RETENCIÓN**

1. Definición legal de los privilegios. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Fundamentos.
2. Caracteres: estudio de la legalidad, accesoriedad, exepcionalidad, indivisibilidad.
3. Asiento.
4. Los privilegios en el Código Civil. Ámbito de aplicación en la actualidad. Clasificación. Nociones. Pautas sobre el orden.
5. Los privilegio en la Ley de Concursos. Ámbito de su aplicación. Clasificación. Reglas sobre su orden.
6. Extensión de los privilegios.
7. Acreedores con privilegio especial. Concepto. Casos. Rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio especial. Subrogación real. Estudio particular de los privilegios de los acreedores hipotecario y prendario. Ley de Concursos y Quiebras.
8. Gastos de conservación y de justicia. Inexistencia de rango: prorrato.
9. Acreedores con privilegio general. Concepto. Casos. Límites. Inexistencia del rango ante la concurrencia de acreedores con privilegio general: prorrato.
10. Derecho de retención. Definición legal. Análisis crítico. Naturaleza jurídica. Fundamentos. Caracteres. Casos. Efectos. Extinción. Sustitución. Estudio del art. 3946 del Código Civil. Incidencia de las Leyes de Concursos y Quiebras.
11. Jurisprudencia. Análisis de casos.