

DIPLOMATURA EN DERECHOS REALES Y REGISTRALES

CONTENIDO. TEMARIO.

UNIDAD I – DE LOS DERECHOS REALES, PARTE GENERAL.

Clase 1 – Teoría general de los derechos reales

1. Ubicación de los Derechos Reales en el Código Civil.
2. Concepto de derecho real en el Código Civil y Comercial. Análisis del artículo 1882. Estructura. Objeto. Persecución y preferencia.
3. Comparación analítica de los derechos reales y creditorios. Semejanzas, relaciones y diferencias.
4. Enumeración de los Derechos Reales: El artículo 1887. Carácter de la enumeración.
5. Sujeto y objeto de los derechos reales.
6. Clasificación de los Derechos Reales (arts. 1888 a 1890).
7. Régimen legal de los Derechos Reales: La autonomía de la voluntad. Incidencia del orden público. Creación, fuente y tipicidad.

Clase 2 – Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad de los derechos reales. La causa de los derechos reales

1. La causa de los Derechos Reales. Concepto de causa. La teoría de los hechos y actos jurídicos reales.
2. Adquisición de los derechos reales: derivada por actos entre vivos, por causa de muerte, adquisición legal, por prescripción.
3. Título y modo suficiente: título, concepto y clases. Modo: la tradición. Concepto, forma, clases, excepciones. Tradición de la posesión y del dominio. Adquisición legal. Inoponibilidad.
4. Boleto de compraventa y transmisión de dominio. Ingreso al registro inmobiliario, documentos inscribibles. La publicidad posesoria: efectos, el recordado fallo “Todros c/ Todros”.
5. El principio del *nemo plus iuris* y el principio de convalidación.

Clase 3 – El contenido de los derechos reales

1. Relaciones de poder del sujeto con la cosa: posesión (art. 1909). Tenencia (art. 1910).

Servidores de la posesión (art. 1.911). Objeto y sujeto plural (art. 1912). Coposesión. Concurrencia (art. 1913).

2. Clasificación de las Relaciones de Poder. Presunciones en materia de posesión. Adquisición de poder. Capacidad. Distintas formas: Tradición. Excepciones: *Traditio brevimanu* y "*constituto posesorio*". Otras formas de tradición. Relación de poder sobre universalidad de hecho. Apropiación. Actos posesorios. Adquisición por causa de muerte. Unión de posesiones.

3. Interversión del título: concepto. Artículo 1915.

4. Excepciones a la adquisición legal prevista en el art 1.895: Automotores (D.L.6582/58 y Ley 22.977).

Clase 4 – Defensa de las relaciones de poder

1. La protección de la posesión y la tenencia: concepto. Fundamentos. La protección posesoria en el Código Civil de Vélez Sarsfield.

2. La protección posesoria en el Código Civil y Comercial: Finalidad de las acciones posesorias. Acción para adquirir la posesión o la tenencia (art. 2239). Defensa extrajudicial (art. 2240): requisitos. Límites.

3. Defensa judicial de la posesión y de la tenencia. Principios comunes. Concepto de turbación y despojo. Acción de despojo (art. 2241). Acción de mantener la tenencia o la posesión (art. 2242). Prueba. Conversión. Legitimación. Proceso.

4. Los interdictos. Disposiciones previstas en el Código Procesal Civil y Comercial. Distintas clases de interdictos. Los interdictos y las acciones posesorias. Jurisprudencia.

UNIDAD II – DE LA PROPIEDAD.

Clase 5 – Propiedad y Dominio

1. Dominio perfecto: concepto (art. 1941). Caracteres: exclusivo, perpetuo y absoluto. Correlación entre el carácter absoluto y el ejercicio abusivo de los derechos. Artículos 10 y 14 del Código Civil y Comercial.

2. Dominio imperfecto. Clases de dominio imperfecto.

3. El contenido del dominio: Facultades materiales y jurídicas.

4. Extensión del dominio (art. 1945). Código minero y código aeronáutico.

Clase 6 – Restricciones y limitaciones al dominio

1. Dominio público. Concepto y caracteres.
2. Limitaciones al dominio solo en interés público: el artículo 1970. Clases de limitaciones: restricciones administrativas, servidumbre administrativa y expropiación. Diferencias. Publicidad de las limitaciones administrativas al dominio. Restricciones reguladas por el Código Civil y Comercial: Cláusulas de inenajenabilidad. Inmisiones. Camino de sirga. Vistas y luces. Árboles, arbustos u otras plantas.
3. Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes (art. 240).

UNIDAD III – DEL CONTENIDO SOCIAL DE LOS DERECHOS REALES.

Clase 7 – Protección de la vivienda e informalidad registral.

1. Derecho a la vivienda. Protección constitucional y convencional. Vivienda digna y vivienda adecuada. Jurisprudencia nacional e internacional.
2. Afectación de la vivienda a regímenes protectorios. El Código Civil y Comercial. Régimen normativo. Legitimados. Beneficiarios. Habitación efectiva.
3. Subrogación real. Efectos.
4. Desafectación y cancelación de la inscripción. Declaración de inoponibilidad de la inscripción/afectación.
5. Informalidad dominial. Conceptos. Actualidad. Efectos. Protección contra desalojos. Emergencia. Distintas situaciones.
6. Instrumentos legales de regularización dominial. Jurisprudencia.
7. Propiedad comunitaria indígena.

UNIDAD IV – DE LA INTERNACIONALIDAD DE LOS DERECHOS REALES.

Clase 8 – Derecho internacional. Régimen de los Inmuebles Ubicados en Zonas de Seguridad

1. Tratados internacionales relevantes sobre derechos reales y derecho registral. Protección de los derechos reales.
2. Requisitos para el reconocimiento de derechos reales en otros países.
3. Conflicto de leyes. Arbitraje y mediación en controversias internacionales sobre bienes.
4. Inmuebles en zona de seguridad. Noción, fundamentos y situación jurídica.
5. Requisitos para la transferencia de inmuebles ubicados en zona de seguridad.

6. Consecuencia de la omisión de requerir la autorización previa.
7. Excepciones.

UNIDAD V – DE LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO.

Clase 9 – Adquisición del dominio

1. Apropiación. Transformación y accesión de cosas muebles. Accesión de cosas inmuebles: aluvión. Avulsión. Construcción, siembra y plantación. Invasión de inmueble colindante.
2. Tradición traslativa de dominio: concepto. Diferencia con la tradición de la posesión.
Requisitos de la tradición traslativa de la posesión y de la tradición traslativa del dominio. Tradición e inscripción registral.
3. Prescripción adquisitiva: concepto. Naturaleza jurídica. Fundamento. Importancia. Formas de hacer valer la prescripción. Renuncia a la prescripción. Sujetos. Objeto.
4. Usucapión inmobiliaria: clases. Requisitos comunes: a) la posesión; b) el tiempo. Suspensión de la prescripción; concepto; causales y efectos. Interrupción de la prescripción. Concepto, interrupción natural y civil, efectos.
5. Usucapión de muebles: a) de muebles en general. b) usucapión de muebles registrables.

UNIDAD VI - DE LA USUCAPION.

Clase 10 – Juicio de usucapión

1. El juicio de usucapión en la actualidad. Juez competente. Legitimación; la demanda y sus requisitos específicos; el traslado de la demanda; anotación de *litis* (art. 1905).
2. La prueba; la sentencia y sus efectos. Cómputo del plazo.
3. La usucapión como defensa.
4. Juicio de usucapión en los códigos provinciales.

UNIDAD VII – DEL DOMINIO IMPERFECTO.

Clase 11 – Dominio imperfecto

1. Dominio imperfecto: concepto y clases. Arts. 1.946 y 1.964.
2. Dominio desmembrado: distintos supuestos.

3. Dominio revocable: cláusulas expresas y cláusulas tácitas. Plazo. Facultades. Efectos de la revocación del dominio. Readquisición. Efectos de la retroactividad.
4. Dominio fiduciario: concepto. Artículos 1.701 y sgtes. del Código Civil y Comercial. Contrato de fideicomiso: concepto y breves nociones. Análisis de los artículos 1.666 y sgtes. del Código Civil y Comercial. Limitaciones. Propiedad fiduciaria. Facultades.
5. Efectos. Irretroactividad. Readquisición del dominio perfecto.

UNIDAD VIII – OTROS DERECHOS REALES.

Clase 12 – Condominio

1. Condominio. Disposiciones generales: concepto. Naturaleza jurídica. Comparación con otras figuras. Aplicaciones subsidiarias. Constitución. Clases.
2. Facultades y obligaciones de los condóminos.
Administración de la cosa común: El artículo 1993. Asamblea. Citación. Mayoría, caso de empate.
3. Extinción del condómino: la partición. Naturaleza de la acción; efectos de la partición. Clases de partición. Formas de realizarlas: en especie, venta, adquisición por un condómino, división del condominio mediante el sistema de propiedad horizontal. Partición provisional o de uso (art. 2370).

Clase 13 – Condominio con indivisión forzosa

1. Condominio con indivisión forzosa temporaria: 1) Convenio de suspensión de la partición (art. 2000). 2) Partición nociva (art. 2001). Publicidad de la indivisión o su cese.
2. Condominio con indivisión forzosa perdurable: condominio sobre accesorios indispensables. Requisitos.
3. Condominio sobre muros, cercos y fosos.
4. Cerramiento forzoso urbano y rural.

Clase 14 – Propiedad horizontal

1. Concepto (art. 2037).
2. El Objeto: el edificio. a) Cosas privativas: unidad funcional - unidades complementarias. b) Las cosas y partes comunes. Carácter de la enumeración. Criterio legal para su determinación.

3. Constitución del sistema: el reglamento. Naturaleza jurídica. Sanción del reglamento, distintos su-puestos y mayorías requeridas. Forma del reglamento. Contenido. Inscripción. Fuerza obligatoria. Modificación del reglamento. Reforma por vía judicial.
4. El consorcio de propietarios: naturaleza. Subconsorcios.
5. Administrador (art. 2065). Designación y remoción. Derechos y obligaciones.
6. Gastos comunes. Concepto. Obligados al pago.
7. Modificaciones en cosas y partes comunes. Mejora u obra nueva. Reparaciones urgentes. Deterioro o destrucción del edificio.
8. Prehorizontalidad: antecedentes. Arts. 2070 y ss. Seguro obligatorio. Exclusiones.

Clase 15 – Propiedades especiales

1. Conjuntos inmobiliarios: concepto y características. Marco legal. Jurisprudencia.
2. Tiempo compartido: concepto. Bienes que lo integran. Afectación; efectos; inscripción. Jurisprudencia.
3. Cementerios privados: concepto. Derecho real de sepultura. Afectación. Inembargabilidad.

Clase 16 – Superficie

1. Derecho real de superficie: concepto. Constitución. Requisitos. Indemnización.
2. Modalidades. Emplazamiento. Duración. Legitimación. Adquisición. Transmisión. Extinción.
3. Normas aplicables al derecho de superficie y a la propiedad superficiaria. Jurisprudencia.

Clase 17 – Usufructo, uso y habitación

1. Derecho real de usufructo: concepto. Objeto. Legitimación. Modos de constitución. Modalidades. Duración. Inventario. Constitución de garantía. Ejecución por los acreedores. Extinción del usufructo.
2. Derecho real de uso y habitación: a) derecho de uso: concepto. Limitaciones. Ejecución por acreedores. b) Habitación: concepto. Limitaciones.

Clase 18 – Servidumbres

1. Concepto (art. 2162), objeto, caracteres. Clasificación: a) positivas y negativas; b) reales

- y personales. Servidumbres forzosas. Clasificación de las servidumbres en el Código Civil de Vélez Sarsfield.
2. Tipicidad Genérica y Específica. Legitimación. Constitución de las servidumbres. Forma. Modalidades. Transmisibilidad.
 3. Derechos y obligaciones del titular dominante. Derechos del titular del fondo sirviente.
 4. Extinción de las servidumbres: medios especiales. Efectos.

UNIDAD IX – DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA.

Clase 19 – Derechos reales de garantía

1. Disposiciones comunes. Convencionalidad. Accesoriedad. Especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito. Indivisibilidad. Garantías abiertas o de máximo. Garantías reales en moneda extranjera. Gravamen sobre un inmueble afectado al régimen de vivienda (arts. 249 y 250). Garantía sobre el saldo deudor de cuenta corriente bancaria (art. 1407) y sobre el saldo de la cuenta corriente (art. 1439).
2. Extensión: a) en cuanto al objeto. b) en cuanto al crédito. Subrogación real.
3. Facultades del constituyente. Inoponibilidad. Realización por un tercero.
4. Garantía constituida por el propietario no deudor. Ejecución. Derechos del propietario no deudor.
5. Cancelación del gravamen

Clase 20 – Derechos reales de garantía (continuación).

1. Hipoteca: concepto (art. 2205). Legitimación. Hipoteca de parte indivisa. Forma del contrato constitutivo. Determinación del objeto. Duración de la inscripción. Créditos hipotecarios UVA. Régimen de las hipotecas divisibles. La hipoteca y el derecho de superficie.
2. Anticresis: concepto (art. 2212). Legitimación. Plazo. Duración de la inscripción.
3. Prenda: concepto (art. 2219). Prenda con registro. Oponibilidad. Prendas sucesivas. Prenda de cosas. Prenda de créditos.

UNIDAD X – DE LAS DEFENSAS DE LOS DERECHOS REALES.

Clase 21 – Defensas de los derechos reales

1. Acciones reales: concepto (art. 2247). Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita. Demanda y sentencia. Efectos.
2. La acción reivindicatoria: concepto. Objeto. Legitimación pasiva. Prueba en la reivindicación de inmuebles, de muebles registrables y de muebles no registrables. Juicio de reivindicación: medidas de seguridad. Sentencia.
3. Acción negatoria y confesoria. Breves nociones.

4. Acción de deslinde. Finalidad. Legitimación. Prueba y sentencia.
5. Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales.

UNIDAD XI – DE LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES.

Clase 22 – Publicidad de los derechos reales

1. Publicidad: concepto. La publicidad y los derechos reales. Sistemas de publicidad. La posesión y la publicidad.
2. La publicidad y los registros: el derecho registral. El derecho registral inmobiliario.
3. Técnicas registrales. Concepto. Clasificación: a) por el modo de efectuar los asientos: transcripción, enlegajamiento, inscripción; b) por el modo de individualizar y ordenar los asientos: folio personal; folio cronológico; folio causal; folio causal cronológico; folio real.

UNIDAD XII – DE LOS DERECHOS REALES Y SU RELACION CON OTRAS RAMAS DEL DERECHOS: DERECHO AL CONSUMIDOR, DERECHO DE FAMILIA, SUCESIONES, DERECHO INFORMATICO, ENTRE OTROS.

Clase 23 – Derechos reales y derechos del consumidor

1. Interrelación entre los derechos reales y el derecho del consumidor. Reconocimiento constitucional y convencional.
2. El consumidor inmobiliario.
3. Protección en el caso de tiempo compartido (art. 2100) y Cementerio privado (art. 2111). Otros supuestos de derechos reales no contemplados en forma expresa.
4. Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios.

Clase 24 – Derechos reales en las relaciones de familia y en el ámbito sucesorio

1. Sistema de bienes gananciales y comunitarios. Régimen previsto. Características especiales. Convenios familiares.
2. Derechos reales en el ámbito familiar y sucesorio: Derecho de habitación del cónyuge supérstite (art. 2383). Derecho real de habitación del conviviente supérstite (art. 527).
3. Transmisión de los derechos reales por causa de muerte: sucesión intestada y testamento. Transmisión de la posesión. Ejercicio de acciones reales. Funcionamiento del fuero de atracción.

Clase 25 – Derechos reales y derecho ambiental

1. Relación y protecciones recíprocas. Leyes especiales.
2. Protección del ambiente en el Código Civil y Comercial. Correlación entre carácter absoluto del derecho de dominio y los arts. 10, 14, 240, 241.
3. Concesiones y permisos de explotación. Facultades. Distintos supuestos. Legislación específica. Derecho comparado y local. Jurisprudencia.

Clase 26 – Derechos reales e inteligencia artificial

1. La inteligencia artificial. Concepto. Evolución. Regulación y actualidad en el derecho comparado y local.
2. La inteligencia artificial y el derecho.
3. Impacto de la inteligencia artificial en los derechos reales y en el derecho registral.
4. Daños derivados de los sistemas de inteligencia artificial.

Clase 27 – Derechos reales y derechos societarios

1. Acciones y participaciones societarias. Distintos supuestos. Jurisprudencia.

UNIDAD XIII – DEL DERECHO REGISTRAL. PUBLICIDAD.

Clase 28 – Derecho Registral Inmobiliario

1. Noción. Terminología. Concepto, caracteres. Relaciones con otras ramas del derecho. Evolución histórica de la publicidad inmobiliaria.
2. Evolución histórica del derecho registral inmobiliario en la República Argentina: I) Sistema del Código Civil; el título y el modo. II) Las leyes provinciales; inconstitucionalidad. III) Los proyectos de reforma. IV) Decreto ley 17.801.

Clase 29 – Publicidad de los derechos reales sobre inmuebles

1. Análisis del Decreto-Ley 17.801: a) Documentos inscribibles; requisitos. b) Naturaleza jurídica y efectos de la inscripción. c) Clase de inscripción. d) Petición de inscripción, asiento de presentación; desistimiento de la petición. Ley provincial 5.148.
2. Principio de legalidad: concepto. La función calificadora. Alcance. Jurisprudencia. Inscripción provisoria, plazos, prórroga. El contencioso registral.
3. Principio de matriculación: concepto. Inmuebles del dominio público. El folio real, noción, elementos que contiene; contenido de los asientos y forma de practicarlos.

Subdivisión y unificación de inmuebles.

Clase 30 – Publicidad de los derechos reales sobre inmuebles (continuación)

1. Principio de prioridad.
2. Certificado con reserva de prioridad: el bloqueo o cierre registral. Plazo de validez del certificado; certificado usado por distinto escribano o para un acto distinto; escritura sin certificado; escritura simultánea. Inscripción condicional. Plazo para presentar los documentos. Diversas alternativas. Medidas que puede solicitar el titular de una inscripción condicional. Informes, concepto, diferencia con los certificados.
3. El tracto sucesivo: concepto. Tracto abreviado, distintos supuestos. Principio de prioridad o rango. Reserva, permuta, posposición y coparticipación de rango. Rectificación de asientos. Caducidad de inscripciones. Anotaciones personales.
4. Catastro y registro: vinculaciones y diferencias.
5. Principio de publicidad. Publicidad material: Concepto (arts. 2 y 28 de la Ley Registral Inmobiliaria). Publicidad formal: concepto y medios (arts. 21 a 27 de la Ley Registral Inmobiliaria). Los informes registrales: concepto y efectos.
6. Los asientos registrales. Concepto y clases. Los asientos registrales y la realidad extra-registral. La fe pública registral: concepto y requisitos. Las inexactitudes registrales. Concepto. Causas. Clases: internas y externas; originarias y sobrevinientes; materiales e ideológicas. Efectos. Rectificación de asientos. Normas aplicables (arts. 34 y 35 de la Ley Registral inmobiliaria) distintos procedimientos de subsanación.

Clase 31 – Publicidad de los derechos reales sobre cosas muebles registrables

1. Régimen registral de los automotores. Análisis del Decreto Ley 6582/58 y modificaciones posteriores. a) Documentos inscribibles; requisitos. b) Naturaleza jurídica y efectos de la inscripción.
2. Principios registrales: a) publicidad. El bloqueo registral: quienes pueden petitionarlo. Informes. Consultas. Recursos Administrativos y Judiciales. b) Matriculación. c) Especialidad. d) Legalidad. e) Prioridad. f) Tracto Sucesivo.
3. La buena fe en materia de automotores. La tradición. Denuncia de venta y compra.