

**Universidad de Costa Rica**  
**Sede de Occidente**  
**Departamento de Ciencias Sociales**  
**Cátedra de Derechos Reales**  
**Prof. Frank Alvarez Hernández**

**PROGRAMA**  
**DERECHOS REALES I**  
**2005**

**1.- DESCRIPCION**

Identificación:	DE 3006
Créditos:	3
Lecciones:	4 horas semanales
Horas Crédito:	9 horas semanales

**2.- PROPOSITO GENERAL**

Todo lo existente -corporal o incorporal, natural o artificial, real o abstracto-, ha sido, es y será una realidad del hombre: las cosas.

Estas, en tanto realidad consideradas como bien jurídico, son el objeto inmediato de los Derechos Reales.

Así, el propósito general del curso de derechos reales es el estudio de los objetos, las cosas y los bienes en sentido jurídico; y el poder directo e inmediato que sobre éstos se concede a su titular.

Pero más allá que el estudio de esta rama del derecho civil, es propósito de la cátedra el contribuir a formar futuros profesionales; capacitados para desempeñarse en la magistratura, en la función pública, en la abogacía o en el notariado; pero con una alta capacidad de pensamiento, estudio, análisis, razonamiento y diagnóstico.

**3.- OBJETIVOS**

**Objetivos Generales**

a.- Dominar en términos conceptuales los principales institutos de los derechos reales.

b.- Analizar e interpretar -a la luz de la doctrina, legislación y jurisprudencia- los institutos desarrollados.

- c.- Aplicar los conocimientos a casos concretos.
- d.- Desarrollar una actitud crítica frente a los institutos estudiados.
- e.- Desarrollar una capacidad de análisis jurídico de los institutos estudiados y de éstos frente a otras ramas del derecho y frente a la realidad.

### **Objetivos Específicos**

a.- Recordar el concepto de objetos, cosas y bienes en sentido jurídico. Identificar y comprender los criterios de clasificación de las cosas, así como la distinción, similitud y relación entre éstas. Analizar el concepto de patrimonio desde las diferentes corrientes existentes.

b.- Definir y comprender el concepto de derecho real. Debe identificarse y comprenderse la distinción entre derechos reales y derechos de crédito: criterios de diferenciación, vinculación y figuras intermedias. Conocer y manejar la clasificación de los derechos reales. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacional.

c.- Conocer y comprender el ciclo de vida de los derechos reales. Comprender figuras tales como el nacimiento, adquisición, transmisión, extinción y pérdida de los derechos reales. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacional.

d.- Conocer, definir y comprender el concepto de propiedad. Aplicación en el contexto histórico. Estudio de su contenido constitucional, función social y económica, su estructura y ciclo de vida. Definir y comprender los límites y limitaciones a la propiedad. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacional.

e.- Conocer, definir y comprender el concepto de copropiedad. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacional.

### **4.- METODOLOGIA**

La metodología empleada consistirá como mínimo en:

a.- Lecciones magistrales a cargo del profesor. Este deberá desarrollar los temas que considere oportunos y analizar, junto con los estudiantes, las lecturas asignadas.

b.- Análisis de la jurisprudencia nacional relativa a los temas estudiados.

c.- De considerarlo pertinente el profesor, podrá aplicarse

conferencias, ya sea ésta de expositores o de estudiantes del curso.

## **5.- EVALUACION**

El curso de derechos reales I será evaluado de la siguiente manera:

Examen Parcial:	30%
Segunda Prueba:	30%
Examen Final:	40%
	<hr/>
	100%

El examen parcial será de cátedra, oral e individual. Cada Tribunal será conformado con los profesores que indique el coordinador de la Cátedra. El estudiante deberá presentar el día del examen su carné de estudiante o su cédula de identidad. En caso de no hacerlo, los profesores integrantes del Tribunal podrán determinar el no evaluar al estudiante. De igual manera los estudiantes deberán vestir en forma adecuada y tener un comportamiento adecuado para la ocasión. En esta prueba se evaluará lo abarcado en clase y las lecturas asignadas hasta ocho días naturales antes del examen.

La prueba parcial se realizará en la fecha que fije la Facultad para el primer examen parcial. Sin embargo, la fecha podrá variarse o ampliarse a otros días, siempre y cuando exista comunicación previa y oportuna a los estudiantes.

Para la segunda prueba, cada profesor tendrá la libertad de escoger la forma de evaluación, pudiendo realizarse con un examen parcial, quices, uno o varios trabajos de investigación, talleres, prácticas, o una combinación de estos. El profesor deberá indicar a los estudiantes, dentro de los primeros quince días naturales de lecciones: la forma y metodología de esta prueba.

El examen final será de cátedra, oral e individual. Cada Tribunal será conformado con los profesores que indique el coordinador de la Cátedra. Cada tribunal estará conformado por profesores de la cátedra y profesores del área de derecho civil con previa autorización de la decanatura. El estudiante deberá presentar el día del examen, su carné de estudiante o su cédula de identidad. En caso de no hacerlo, los profesores integrantes del Tribunal podrán determinar el no evaluar al estudiante. De igual manera los estudiantes deberán vestir en forma adecuada y tener un comportamiento adecuado para la ocasión. Por acuerdo de cátedra, no habrá posibilidad de eximirse del examen final.

Los parámetros de evaluación del examen parcial y el examen final, así como del examen de ampliación, los determinará cada tribunal, tomando en consideración -de acuerdo a cada caso- los siguientes aspectos: manejo conceptual, empleo de lenguaje

forense, facilidad de expresión, manejo jurisprudencial, manejo doctrinario y manejo del derecho positivo.

La fecha del examen final será fijada por las autoridades de la Facultad de Derecho, pudiendo cambiarse o ampliarse a otros días -mediante acuerdo de cátedra- y con comunicación previa y oportuna a los estudiantes.

Cualquier reposición de prueba deberá ser autorizada por la oficina de Asuntos Estudiantes de la Facultad de Derecho.

La reposición del examen parcial y la segunda prueba se realizara en la fecha y en la forma que indique oportunamente cada profesor.

La reposición del examen final y el examen de ampliación se realizarán en la fecha que indique oportunamente la cátedra. El mismo será de cátedra, individual y oral. El Tribunal será conformado con los profesores que indique el coordinador de la Cátedra, siendo conformado por profesores de la cátedra y profesores del área de derecho civil con previa autorización de la decanatura. El estudiante deberá presentar el día de la reposición, su carné de estudiante o su cédula de identidad. En caso de no hacerlo, los profesores integrantes del Tribunal podrán determinar el no evaluar al estudiante. De igual manera los estudiantes deberán vestir en forma adecuada y tener un comportamiento adecuado para la ocasión.

## **6.- TEMARIO**

### **I. OBJETOS, COSAS Y BIENES EN SENTIDO JURIDICO:**

#### **I.1. Concepto y distinción.**

#### **I.2. Clasificaciones: criterios de distinción y relevancia de éstas para el ordenamiento jurídico.**

Remisión a Curso de Derecho Privado.

#### **I.3. EL Patrimonio.**

I.3.1. Concepto.

I.3.2. Indisponibilidad universal.

I.3.3. Prenda común de los acreedores.

### **II. DERECHOS REALES EN GENERAL:**

#### **II.1. Introducción: trascendencia actual de los Derechos**

## **Reales.**

### **II.2. Distinción entre Derechos Reales y de Crédito: Concepto, objeto y relatividad.**

- objeto
- II.2.1. Criterios de diferenciación entre ambas categorías:
    - II.2.1.1. Carácter directo e inmediato.
    - II.2.1.2. Carácter absoluto.
    - II.2.1.3. Criterio de la inherencia.
    - II.2.1.4. ¿tipicidad o autonomía de la voluntad?
    - II.2.1.5. Facultad de persecución.
    - II.2.1.6. Necesidad de existencia actual del
    - II.2.1.7. Posesión de los derechos reales.
    - II.2.1.8. Limitación temporal de los Derechos de Crédito.
    - II.2.1.9. Máxima "prior tempore potior iure" y el principio "par conditio creditorum".
  - II.2.2. Vinculaciones entre derechos reales y de crédito.
  - II.2.3. Figuras intermedias entre derechos reales y de crédito.
  - II.1.4. Derechos reales discutidos y Derechos reales atípicos.

### **II.3. Clasificación de los Derechos Reales.**

## **III. CICLO DE VIDA DE LOS DERECHOS REALES:**

### **III.1. Nacimiento, adquisición y Transmisión.**

- III.1.1. Modos Generales de Adquirir los Derechos Reales:
  - III.1.1.1. Concepto.
  - III.1.1.2. Clasificación.
- III.1.2. Sistemas de Adquisición y Transmisión:
  - III.1.2.1. Sistema consensual (Nudo consenso).
  - III.1.2.2. Sistema del título y del modo.
  - III.1.2.3. Traspaso por la sola tradición o inscripción.
- III.1.3. Formas Particulares de Adquirir los Derechos Reales.
  - III.1.3.1. Contratos Traslativos:
    - III.1.3.1.1. Mención de los tipos de contratos:

- civil, comercial, internacional
- III.1.3.1.2. Perfeccionamiento.
- III.1.3.1.3. La Tradición:
  - a. Concepto.
  - b. Clases de Tradición.
    - b.1. Tradición efectiva.
    - b.2. Tradición simbólica o fingida.
      - (1) Brevi manu
      - (2) Constituto posesorio
      - (3) Por solo acuerdo de las partes
    - b.3. Cuasitradición.
- III.1.3.2. La Usucapión.
  - Remisión a Posesión en curso de Derechos Reales II.
- III.1.3.3. Otras formas en particular de adquirir los Derechos Reales:
  - III.1.3.3.1. Adquisición: Remisión a Derecho de Propiedad: Modos de Adquirir la propiedad.
  - III.1.3.3.2. Sucesiones: Remisión a curso de Derechos Universales.
  - III.1.3.3.3. Otros.
  - III.1.3.4. Adquisición del derecho real "a non dominio" de bienes muebles e inmuebles:
    - III.1.3.4.1. Concepto.
    - III.1.3.4.2. Características.

### **III.2. Extinción y pérdida de los derechos reales.**

## **IV. LA PROPIEDAD:**

### **IV.1. Evolución Histórica de la propiedad:**

- IV.1.1. Relatividad histórica del concepto de propiedad. Evolución y formación del concepto de propiedad.

### **IV.2. Propiedad y Constitución.**

- IV.2.1. Análisis de los artículos 45 y 50 de la Constitución Política.
- IV.2.2. Perfil funcional del derecho de propiedad:
  - IV.2.2.1. Función social y función individual del derecho de propiedad.

- IV.2.2.2. Función socio-económica de la propiedad.
- IV.2.2.3. Función ecológica de la propiedad.

### **IV.3. Contenido del derecho de propiedad.**

- IV.3.1. Concepto de propiedad en la normativa civil y estructura del contenido.
- IV.3.2. Análisis de los atributos de usufructo, uso, transformación, enajenación y referencia a los derechos de exclusión, defensa, restitución e indemnización.

### **IV.4. Objetos del Derecho de Propiedad.**

- IV.4.1. Objetos posibles y objetos excluidos.
- IV.4.2. Extensión del poder propietario hacia el subsuelo y hacia arriba.

### **IV.5. Límites y Limitaciones al derecho de propiedad**

- IV.5.1. Límites al derecho de propiedad.
- IV.5.2. Limitaciones al derecho de propiedad.
- IV.5.3. Algunos Ejemplos de Límites y Limitaciones.
  - IV.5.3.1. Relaciones y Obligaciones de vecindad.
  - IV.5.3.2. Medianería.
  - IV.5.3.3. Establecimiento de Derechos Reales en cosa ajena.
  - IV.5.3.4. Limitaciones a facultad de disposición.
- IV.5.4. Ordenamiento Territorial. ¿Límite al Derecho de Propiedad?
  - IV.5.4.1. Concepto.
  - IV.5.4.2. Planificación Urbana:
    - IV.5.4.2.1. Planificación y ordenamiento.
    - IV.5.4.2.2. Planes Reguladores (Referencia a la Ley de Planificación Urbana y normativa conexas).
    - IV.5.4.2.3. GAM.
- IV.5.5. El abuso del derecho de propiedad.

### **IV.6. Modos Particulares de Adquirir la Propiedad.**

- IV.6.1. Usucapión. Remisión a curso de Derechos

## Reales II.

- IV.6.2. Ocupación, hallazgo y descubrimiento de tesoro.
- IV.6.3. Adhesión.
  - IV.6.3.1. Concepto.
  - IV.6.3.2. Adhesión por producción.
  - IV.6.3.3. Adhesión por incorporación.
    - IV.6.3.3.1. Adhesión de bien inmueble a bien inmueble: Aluvión, avulsión, cambio de curso del río, formación de una isla.
    - IV.6.3.3.2. Adhesión de bien mueble a inmueble: análisis de las diferentes hipótesis. Adhesión "invertida" por construcción extralimitada.
    - IV.6.3.3.3 Adhesión de mueble a mueble. Unión, especificación y mezcla.
- IV.4.4. Otros modos de adquirir la propiedad.

## **IV.7. La Copropiedad.**

- IV.7.1. Concepto. Régimen general de copropiedad en el Código Civil.
- IV.7.2. Cese del régimen de copropiedad. Reglamentación de la Ley de Inscripción de derechos indivisos.
- IV.7.3. La medianería como "copropiedad forzosa".

### **NOTAS:**

- El punto marcado I, por haber sido estudiando en el curso de Derecho Privado, será desarrollado por cada profesor conforme lo considere oportuno.

-Los puntos III.1.3.2 y IV.7.6.1 en relación con la usucapión, serán únicamente mencionados por el profesor y desarrollados en el tema de la posesión en el curso de Derechos Reales II.

-El punto marcado III.1.3.3.2 en cuanto a la adquisición a través de las sucesiones, será únicamente mencionado por el profesor y se remite al curso de Juicios Universales.

## **7.- BIBLIOGRAFIA BASICA POR TEMAS**

## **I. OBJETOS, COSAS Y BIENES EN SENTIDO JURIDICO:**

- 1.- Albaladejo, Manuel. Derecho Civil. I, Volumen segundo. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo VII.
- 2.- Biondi, Biondo. Los Bienes. Barcelona: Bosch Casa Editora, 1961.
- 3.- Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de los Bienes. San José: Editorial Juricentro, 1981: Capítulo I.
- 4.- Cornú, Gérard. Derecho Civil Los Bienes. San José: Editorial Juricentro, 1996. Título Preliminar, capítulos I y II.
- 5.- Papaño, Ricardo José y otros. Derechos Reales. Tomo I. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1995: Capítulo I, Sección II puntos B) y C).
- 6.- Pérez, Víctor. Derecho Privado. San José: Editorial Publitem, 1994: Objetos, Cosas y Bienes en Sentido Jurídico.
- 7.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. México: Editorial Porrúa S.A., 1985: Libro I, Título I, Capítulo I, Título II Capítulos I y II.
- 8.- Manavella Cavallero, Carlos A. "Notas en torno a la fungibilidad". Ivstitia. Año 1, N° 1, p. 9.
- 9.- Manavella Cavallero, Carlos A. "El valor práctico de la distinción entre fungibilidad y consumibilidad". Ivstitia. Año 2, N° 18, p. 19.

## **II. DERECHOS REALES EN GENERAL:**

- 1.- Albaladejo, Manuel. Derecho Civil. III, Volumen primero. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo I.
- 2.- Díez-Picazo, Luis y otro. Sistema de Derecho Civil. Volumen tercero. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1994: Capítulo I, secciones 2, 3 y 4.
- 3.- Papaño, Ricardo José y otros. Derechos Reales. Tomo I. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1995: Capítulo I, Sección III, Capítulo II, Sección I punto A) y secciones II, III, IV y V.
- 4.- Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Barcelona: Bosch Casa Editorial S.A., 1978: Capítulo I.
- 5.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. México: Editorial Porrúa S.A., 1985: Libro II, Título I,

Capítulos II y III.

6.- Sánchez Boza, Ligia Roxana "La propiedad y los Derechos Reales Nuevos" La Propiedad. Ensayos. San José: Editorial Juricentro, 1983. p. 147.

7.- Yglesias Mora, Roberto "Derechos Reales y Derecho Agrario". Ivstitia. Año 6, N° 70, p. 4.

8.- Yglesias Mora, Roberto "Alcances del artículo 455 del Código Civil". Ivstitia. Año 6, N° 63, p. 4.

### **III. CICLO DE VIDA DE LOS DERECHOS REALES:**

1.- Albaladejo, Manuel. Derecho Civil. III, Volumen primero. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo III (excepto sección III).

2.- Albaladejo, Manuel. Derecho Civil. III, Volumen primero. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo II, secciones I, II, III, V.

3.- Díez-Picazo, Luis y otro. Sistema de Derecho Civil. Volumen tercero. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1994: Capítulo I, sección 5.

4. Papaño, Ricardo José y otros. Derechos Reales. Tomo I. Buenos Aires: Editorial Depalma, 1993. Capítulo II Sección VI.

5.- Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Barcelona: Bosch Casa Editorial S.A., 1978: Capítulo II.

6.- Yglesias Mora, Roberto "Adquisición a non domino". Ivstitia. Año 2, N° 17, p. 5.

7.- Meza Lazarús, Alvaro Ciclo de Vida de los Derechos Reales.

### **IV. LA PROPIEDAD:**

1.- Adrogué, Manuel I. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1991.

2.- Albaladejo, Manuel. Derecho Civil. III, Volumen primero. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo IV (excepto secciones V y VII).

3.- Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de los Bienes. San José: Editorial Juricentro, 1981: Capítulos II, III, VI, IV, XI, XII (únicamente Medianería) XVII, XVIII y XIX (únicamente accesión).

- 4.- Cornú, Gérard. Derecho Civil Los Bienes. San José: Editorial Juricentro, 1996. Primera Parte, Título II, Capítulo II; Segunda Parte, Título I Subtítulo I, Capítulos I y II.
- 5.- Díez-Picazo, Luis y otro. Sistema de Derecho Civil. Volumen tercero. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1994: Capítulo III, secciones 12, 13 y 14.
- 6.- Novoa Monreal, Eduardo. El Derecho de Propiedad Privada. Bogotá: Editorial Temis Ltda., 1979: Capítulos I, II, III y IV.
- 7.- Papaño, Ricardo José y otros. Derechos Reales. Tomo I. Buenos Aires: Editorial Depalma, 1995. Capítulos VIII, IX y X.
- 8.- Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Barcelona: Bosch Casa Editorial S.A., 1978: Capítulos III y VI.
- 9.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. México: Editorial Porrúa S.A., 1985: Título III Capítulos I y II.
- 10.- De los Mozos, José Luis. "Teoría General de la Propiedad" La Propiedad. Ensayos. San José: Editorial Juricentro, 1983. p. 19.
- 11.- Zeledón Zeledón, Ricardo. "En busca de un nuevo concepto de Propiedad" La Propiedad. Ensayos. San José: Editorial Juricentro, 1983. p. 33.
- 12.- Camacho, Idelfonso. Doctrina Social de la Iglesia. Una aproximación histórica. San José: Editorial San Pablo.
- 13.- Arias Córdoba, Fabio. "Límites y limitaciones a la propiedad inmobiliaria". Ivstitia. Año 9, N° 97, p. 11.
- 14.- Yglesias Mora, Roberto. "La Función Ecológica de la Propiedad". Ivstitia. Año 9, N° 100, p. 9.
- 15.- Baudrit Carrillo, Luis. "Algunas consideraciones sobre la propiedad urbanística" La Propiedad. Ensayos. San José: Editorial Juricentro, 1983. p. 207.
- 16.- Calvo Murillo, Virgilio. "Derecho de Propiedad, Derecho Urbanístico" La Propiedad. Ensayos. San José: Editorial Juricentro, 1983. p.333.
- 17.- Fallas Madrigal. Olga Nidia. "Derecho Urbanístico y

Planificación" Propiedad, Ambiente y Urbanismo. Ensayos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas, UCR, 1996. p. 13.

18.- Ballestero Quesada, Jorge. "Las limitaciones a la propiedad impuestas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda" Propiedad, Ambiente y Urbanismo. Ensayos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas, UCR, 1996. p. 39.

19.- Arias Ramírez, Bernal. "Cementerios: ¿cuál es el bien jurídico a tutelar?". Ivstitia. Año 13, N° 153-154, p. 4.

20.- Montejo Morales, Andrés. "Sobre Ordenamiento Territorial" Ivstitia Notarial y Registral. Año 1, N° 1.

## **8.- OTRAS CONSIDERACIONES**

a.- Es indispensable el uso de Código Civil.

b.- El profesor de cada grupo indicará la legislación aplicable para cada tema.

c.- El profesor de cada grupo indicará la jurisprudencia aplicable para cada tema.

d.- El profesor de cada grupo indicará de la bibliografía general, cuales son las lecturas obligatorias y cuales las complementarias. De igual manera podrá cada profesor asignar bibliografía diferente.

e.- El profesor de cada grupo podrá ampliar el contenido del programa en los temas que considere oportuno.

f.- El estudiante debe utilizar las horas crédito tanto en lectura como en investigación. El profesor podrá determinar temas que se tratarán en el curso una vez estudiadas por los estudiantes en las horas crédito.

g.- En caso que por razones de tiempo el profesor no pueda cubrir todo el temario, deberá hacerlo en el segundo semestre.