

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA. SEDE DE OCCIDENTE. DEPARTAMENTO DE CIENCIAS SOCIALES. CARRERA DE LICENCIATURA EN DERECHO. CÁTEDRA DE DERECHOS REALES. DERECHOS REALES II. PROF. RUTH MAYELA MORERA BARBOZA CICLO II-2006.

## PROGRAMA

### 1.- DESCRIPCION

Identificación: DE 3011

Créditos: 3

Grupo: 001

Lecciones: 4 horas semanales

Horas Crédito: 9 horas semanales

Horario de lecciones: Martes de las 17:00 a las 20:00 horas

### 2.- PROPÓSITO GENERAL

El objetivo general del curso es continuar con el estudio de los bienes en sentido jurídico y el poder directo e inmediato que sobre éstos se concede a su titular. En tal sentido en el curso de Derechos Reales II se abordarán los otros diversos tipos de de derechos reales que nos son cercanos a los costarricenses y aquellos que no son tanto pero que tampoco nos son ajenos llámese derechos reales administrativos, multipropiedad, derechos reales de garantía, servidumbres, servidumbres, derecho de aguas, de minas, forestal entre otras. Asimismo se estudiarán algunas propiedades especiales.

Como objetivo más concreto se propone el curso contribuir a la formación de futuros profesionales capacitados para desempeñarse en la magistratura, en la función pública, en la abogacía o en el notariado, con una alta capacidad de pensamiento, estudio, análisis y razonamiento.

### 3.- OBJETIVOS

#### Objetivos Generales

El estudiante será capaz de:

- 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 disponible- 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.- Analizar algunos tipos de derechos reales y en concreto de propiedades especiales. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacional. Conocer, definir y comprender el concepto de propiedad colectiva: régimen de propiedad en condominio, multipropiedad y otros. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacionales.

b.- Conocer y comprender los principios básicos de los derechos reales administrativos; específicamente el régimen de la zona marítimo terrestre. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacional, tanto judicial como administrativa.

c.- Conocer, definir y comprender el concepto de derechos reales de garantía. Definir y comprender el concepto de hipoteca, cédula hipotecaria y prenda. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacionales.

d.- Conocer, definir y comprender el concepto de servidumbre. Definir y comprender su concepto, función, características, contenido, los diferentes tipos de servidumbre y su extinción. Aplicar conocimientos a casos prácticos y aplicar la legislación y jurisprudencia nacionales.

#### 4.- METODOLOGIA

La metodología empleada consistirá como mínimo en:

a.- Lecciones magistrales a cargo del profesor. Este deberá desarrollar los temas contenidos en el programa y analizar, junto con los estudiantes, las lecturas asignadas.

b.- Lecciones mediante videoconferencias y otros medios tales como correo electrónico, uso de la red Internet y otros medios tecnológicos.

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

d.- Exposición de los estudiantes. Deberán los estudiantes, cuando el profesor así lo indique, exponer sus trabajos de investigación o temas específicos; todo a juicio del profesor.

#### 5.- EVALUACION

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

Primera prueba Parcial: 30%

Segunda Prueba (Trabajo de investigación): 30%

Examen Final: 40%

—————  
100%

El examen parcial se realizará en la fecha programada por el Departamento de Ciencias Sociales. Sin embargo, la cátedra podrá fijar otra fecha, dando aviso previo y oportuno a los estudiantes. Dicho examen será de cátedra, individual. El estudiante deberá presentar el día del examen, su carné de estudiante o cédula de identidad.

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, individual y escrito. El estudiante deberá presentar el día del examen, su carné de estudiante o cédula de identidad. El examen final se realizará en la fecha que fije la Cátedra, la que será comunicada oportunamente a los estudiantes. Por acuerdo de cátedra no habrá posibilidad de eximirse del examen final.

Tanto el examen parcial como el final y los exámenes de ampliación o reposición serán evaluados siguiendo como parámetro la forma de razonamiento, manejo conceptual, empleo de lenguaje forense, facilidad de expresión, manejo y resolución de casos, análisis, argumentación, manejo jurisprudencial, manejo doctrinario y manejo de derecho positivo.

Cualquier reposición de pruebas deberá ser autorizada por el Departamento de Ciencias Sociales. La reposición del examen parcial, examen final y el examen de ampliación se realizarán en la fecha que indique oportunamente la Cátedra. El mismo será de cátedra, individual y escrito. No habrá por parte de la Cátedra, reposición del examen de reposición. De igual manera, el estudiante deberá presentar el día del examen, su carné de estudiante o cédula de identidad.

#### 6.- TEMARIO DEL CURSO

##### I.- LA PROPIEDAD EN COMUN (Propiedad Colectiva):

###### I.1. Aspectos Generales

###### I.1.1. Lineamientos Históricos

###### I.1.2. Concepto y características y Naturaleza Jurídica

###### I.1.3. Objeto, Sujetos, Contenido

###### I.1.4. Propiedad en común ante la copropiedad

### I.1.5. Clases de Propiedad Colectiva

I.1.5.1. La propiedad en Condominio: (referencia a la Ley de Reguladora de la Propiedad en Condominio en Costa Rica).

I.1.5.2. Multipropiedad-Propiedad Cuadrimensional

I.1.5.3. Otros ejemplos

## II. DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS: LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE:

II.1. Conceptos Generales sobre Derechos Reales Administrativos

II.2. Concepto y Definición de la Zona Marítimo Terrestre

II.2.1. Determinación de la Zona Marítimo Terrestre

II.2.2. Secciones que comprende

II.3. Los Regímenes Especiales

II.4. Los Regímenes Particulares

II.5. Aprovechamiento de la Zona Restringida

## III. DERECHOS REALES DE GARANTIA:

III.1. Aspectos Generales.

III.1.1. Concepto de responsabilidad patrimonial y garantía

III.1.2. Diferentes tipos de garantía

a. Personal

b. Arras

c. Real

III.1.3. Características de los derechos reales de garantía

III.2. Hipoteca.

III.2.1. Concepto y características: Derecho que confiere, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad y grados.

III.2.2. Bienes susceptibles de hipoteca y extensión del derecho.

III.2.3. Constitución de la hipoteca. Capacidad. Hipoteca por consentimiento. Formalidades de la constitución. Inscripción en el Registro Público.

III.2.4. Modificaciones de la hipoteca.

a. Cesión del crédito hipotecario

b. Ampliación de la hipoteca

c. División y reunión del fundo hipotecado

d. Posposición de grado.

e. Conversión en cédulas hipotecarias

III.2.5. Desmejoramiento de la garantía hipotecaria

III.2.6. Ejecución hipotecaria. Aspectos generales, realización del privilegio, ejecución cuando existen varios gravámenes hipotecarios, base de remate, tercer poseedor y pago de las obligaciones. Saldo en descubierto.

III.2.7. Causa de extinción de la hipoteca: extinción por ser derecho accesorio cuando se extingue la obligación garantizada. Problema de la prescripción de créditos comerciales. Causas propias de extinción como derecho real accesorio.

III.3. Cédulas hipotecarias o Hipoteca de Cédulas

III.3.1. Aspectos Históricos

III.3.2. Concepto y Características

a. Definición

b. Características

c. Diferencias con la Hipoteca Común

III.3.3. Naturaleza Jurídica

a. La Cédula Jurídica como Garantía Real

b. La Cédula Jurídica como Título Valor

b.1. Cédula hipotecaria como título nominativo

b.2. Cédula hipotecaria como título a la orden

III.3.4. Ciclo de Vida

- a. Nacimiento y Constitución
- b. Transmisión
- c. Extinción
- III.3.5. La reposición de cédulas hipotecarias
- III.4. Prenda
- III.4.1. Concepto y objeto
- III.4.2. Prenda con y sin desplazamiento
- III.4.3. Constitución, obligación garantizada y transmisión
- III.4.4. Mención de las Prendas especiales. Ejemplos.

#### IV. SERVIDUMBRES:

- IV.1. Concepto, función y características.
- IV.2. Constitución del derecho.
- IV.3. Contenido y ejercicio del derecho. Tipicidad y Atipicidad. Derechos y obligaciones de los propietarios de los fundos sirviente y dominante.
- IV.4. Tipos de servidumbre.
- IV.4.1. Aparentes y no aparentes
- IV.4.2. Continuas y discontinuas
- IV.4.3. Positivas y negativas
- IV.4.4. Voluntarias y coactivas
- IV.4.5. Servidumbres ecológicas
- IV.5. Extinción del derecho de servidumbre.
- IV.6. En cuanto al derecho de paso obligatorio.
- IV.6.1. Supuestos en los cuales puede constituirse
- IV.6.2. Regulación
- IV.6.3. Extinción

#### 7.- BIBLIOGRAFIA BASICA POR TEMAS

##### I.- LA PROPIEDAD EN COMUN:

1.-(\*) Montejo, Andrés. "Aproximación a un marco teórico de referencia en torno a la propiedad en condominio". En: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 1-16.

2.-(\*) Delgado M., Luis Carlos. "Breve análisis económico de la propiedad horizontal". En: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 17-27.

3.-(\*) Yglesias Mora, Roberto. "La prehorizontalidad". En: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 28-40.

4.-(\*) Campos Vargas, Henry. "La estructura subjetiva de la propiedad en condominio". En: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 41-64.

5.-(\*) Campos Vargas, Henry. "¿Qué fue de la hipoteca legal sobre las fincas filiales de la propiedad en condominio?". En: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 65-80.

6.-(\*) Pacheco Murillo, Arturo. "La nueva ley reguladora de la propiedad en condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos". En: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la propiedad horizontal en Costa

Rica, experiencias y problemas concretos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 81-105.

7.-(\*) Sánchez Boza, Roxana. "Afectación y constitución de régimen de propiedad horizontal". En: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 106-181.

8.- Baudrit Carrillo, Luis "Sobre los estacionamientos en la propiedad horizontal". En: *Ivstitia*. Año 10, Nº 111-112, pp. 4 -11.

9.- Cornú, Gérard. *Derecho Civil Los Bienes*. San José: Editorial Juricentro, 1996, pp. 259-268.

10.- Cortés Chaves, María del Pilar. "Algunas consideraciones generales sobre la multipropiedad". En: *Revista Estudiantil Hermenéutica*. San José: Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, Nº 09, septiembre, 1996, pp. 63-77.

11.- Montejo Morales, Andrés. "Consideraciones jurídicas acerca de la multipropiedad". En: *Propiedad, Ambiente y Urbanismo*, San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1996, pp. 21-28.

12.- Montejo Morales, Andrés. "La propiedad cuadridimensional: una respuesta al contrato de tiempo compartido". En: *Ivstitia*, Año 13, Nº 151-152, pp. 9-19.

## II.- DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS:

13.- González Pérez, Jesús. *Derechos Reales Administrativos*, Madrid, 1984.

## III.- LA POSESION:

14.- Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los Bienes*, San José: Editorial Juricentro, 2001, séptima edición, pp. 65-81.

15.- Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil III*, Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994, volumen primero, pp. 35-127.

16.- Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil III*, Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994, volumen primero, pp. 164 - 219.

17.- Yglesias Mora, Roberto "La presunción de la buena fe del poseedor de cosa ajena". En: *Ivstitia*. Año 2, Nº 19, pp. 63-64.

18.- Sánchez Boza, Ligia Roxana. "Vías para ejercitar las acciones de prescripción adquisitiva". En: *Ivstitia*. Año 5, Nº 49, pp. 20-23.

19.- Rivero Sánchez, Juan Marco. "¿Problemas de posesión? ¿Y el justo título y la buena fe en la usucapión?" En: *Ivstitia*. Año 10, Nº 118-119, pp. 4 - 21.

20.- Facio Segreda, Gonzalo. "La primacía del título registral en la acción reivindicatoria". En: *Ivstitia*. Año 10, Nº 120, pp. 6-9.

21.- Meza Lazarús, Álvaro José. "Los problemas del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios". En: *Ivstitia*. Año 12, Nº 141-142, pp. 4 -10.

22.- Rivero Sánchez, Juan Marco. "La hipótesis de la tumba vacía". En: *Ivstitia*. Año 13, Nº 147-148, pp. 4 -8.

23.- Meza Lazarús, Álvaro José. "Sobre hipótesis muertas y tumbas vacías". En: *Ivstitia*. Año 13, Nº 151-152, pp. 4 -8.

24.- Guerrero Portilla, Ricardo. "La usucapión y la oposición a la inscripción del título". En: *Derecho Agrario Costarricense*, San José, Instituto Latinoamericano de Naciones Unidas para la prevención del delito y tratamiento del delincuente, pp. 161-211.

## IV.- DERECHOS REALES DE GARANTIA:

28.- Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los Bienes*. San José: Editorial Juricentro, 2001, pp. 233-276.

29- Montejo Morales, Andrés. "La hipoteca de cédulas o cédula hipotecaria". En: *Temas de Derecho Privado*, San José, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, pp. 45-78.

30.- Chaves Villalobos, Juan. "La prescripción de la hipoteca como garantía real de obligaciones mercantiles". En: *Ivstitia*. Año 16, Nº 183-184, pp. 26-33.

V.- SERVIDUMBRES:

31.- Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los Bienes*. San José: Editorial Juricentro, 2001, pp. 187-205.

32.- Sánchez Boza, Ligia Roxana. *Estudio de la jurisprudencia judicial y administrativa respecto de la servidumbres*, San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1985, pp. 1-159.

33.- Guerrero Portilla, Ricardo. *La servidumbre de paso (forzosa y voluntaria)*, San José: Editorial Alma Mater, 1986, 1-156.

34.- Atmetlla Cruz, Agustín. "Servidumbres ecológicas". En: *Ivstitia*. Año 6, Nº 68, p. 13-16.

BIBLIOGRAFIA ADICIONAL POR TEMAS

I.- LA PROPIEDAD EN COMUN:

1.- Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil. III, Volumen primero*. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo IV, sección sexta. (pluralidad de propietarios).

2.- Papaño, Ricardo José y otros. *Derechos Reales. Tomo II*. Buenos Aires: Editorial Depalma, 1993. Capítulos XV (propiedad horizontal), XVI (propiedad horizontal), XVIII (Nuevas formas de propiedad inmobiliaria).

3.- Díez-Picazo, Luis y otro. *Sistema de Derecho Civil. Volumen tercero*. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1994: Capítulo III, sección 20. (La propiedad horizontal).

4.- Adrogué, Manuel I. *El Derecho de Propiedad en la Actualidad*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1991. Capítulo XVII. (Casos particulares).

5.- Picado Odio, Hugo. "La propiedad horizontal". En: *La Propiedad*, San José: Editorial Juricentro, 1983. p. 219-235.

6.- Sotela, Rogelio. "La propiedad horizontal en Costa Rica". En: *La Propiedad*, San José: Editorial Juricentro, 1983. p. 237-280.

II.- DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS:

7.- Bulgarelli Céspedes, Víctor. "El control jurídico de la Procuraduría General de la República sobre la zona Marítimo Terrestre". En: *Aportes del Sector Justicia al Derecho Ambiental*. San José: Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia, pp. 83-115.

III.- DERECHOS REALES DE GARANTIA:

22.- Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil. III, Volumen segundo*. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo VI, secciones I y V.

23.- Papaño, Ricardo José y otros. *Derechos Reales. Tomo II*. Buenos Aires: Editorial Depalma, 1993. Capítulo XXI.

24.- Díez-Picazo, Luis y otro. *Sistema de Derecho Civil. Volumen tercero*. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1994: Capítulo V, secciones 41, 43, 44 y 45.

IV.- SERVIDUMBRES:

25.- Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil. III, Volumen segundo*. Barcelona: José María Bosch Editor S.A., 1994: Capítulo V, sección III.

26.- Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil*. México: Editorial Porrúa S.A., 1985: Libro I Título III Capítulo IV.

27.- Díez-Picazo, Luis y otro. *Sistema de Derecho Civil. Volumen tercero*. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1994: Capítulo V, sección 36.

28.- Papaño, Ricardo José y otros. *Derechos Reales. Tomo II*. Buenos Aires:

Editorial Depalma, 1993. Capítulo XX Primera Parte.

29.- Cornú, Gérard. Derecho Civil Los Bienes. San José: Editorial Juricentro, 1996. Segunda Parte, título I, capítulo I, sección II.

## 9.- CRONOGRAMA

Unidades I : Agosto

Unidades II : Septiembre

Unidad III: Octubre

Unidades IV: Noviembre

## 10.- OTRAS CONSIDERACIONES

a.- Es indispensable el uso de Código Civil. Asimismo, cada profesor indicará toda otra legislación necesaria para el curso.

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

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

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

e.- El profesor podrá determinar temas que se tratarán en el curso una vez estudiadas por los estudiantes en las horas crédito.

f.- El estudiante debe utilizar las horas crédito tanto en preparación para la siguiente lección, como con lectura e investigación, así como con los trabajos que le asigne el profesor.

g.- Todo profesor que no hubiese terminado el programa del primer semestre, durante éste, preferiblemente al principio, deberá abarcar lo no visto el semestre anterior.

h.- Los profesores de la Cátedra, en forma conjunta o individual, están expresamente autorizados para utilizar los medios alternos de tecnología moderna para impartir lecciones. Así, podrán realizar videoconferencias, utilizar el correo electrónico o los sistemas de la red Internet para la comunicación con sus estudiantes. Asimismo podrán utilizar otros sistemas tales como, pero no únicamente, video, proyector de video y proyector de filminas.

\*\*\*\*\*