



Programa Académico

I. ANTECEDENTES GENERALES

Carrera	Derecho
Asignatura	Derecho Civil Reales II
Prerrequisito	Derecho Civil Reales I
Ciclo de formación	Común
Régimen	Semestral
Semestre	6°
Carácter	Obligatoria
N° de Créditos STC	5
Horas Presenciales	54
Horas de Trabajo Autónomo del Alumno	72

II. DESCRIPCIÓN DE LA ASIGNATURA

El objeto principal de esta disciplina consiste en interpretar y analizar las normas y principios de los Derechos Reales. El contenido está orientado para proporcionar a los futuros Abogados las bases científicas y legislativas para discriminar y comprender las Instituciones jurídicas propias de la disciplina. Posibilitar el adecuado manejo del Código Civil y de la legislación pertinente, permitiendo, de ese modo, un enfoque eminentemente práctico sin descuidar los principios jurídicos de los Derechos Reales.

III. COMPETENCIAS GENÉRICAS Y ESPECÍFICAS DEL PERFIL DE EGRESO A LAS QUE CONTRIBUYE LA ASIGNATURA

Competencias genéricas

- Comunicarse en forma oral y escrita en ambas lenguas oficiales del país.
- Conocimiento de una lengua extranjera con enfoque orientado a la profesión
- Utilizar adecuadamente las tecnologías de la información y la comunicación.
- Trabajar productivamente en forma autónoma y en equipo multidisciplinario.
- Buscar informaciones procedentes de fuentes diversas.
- Analizar y sintetizar informaciones procedentes de fuentes diversas
- Identificar, plantear y resolver problemas.
- Diseñar, gestionar y evaluar proyectos conforme a especificaciones técnicas.
- Actualizar permanentemente sus conocimientos disciplinarios.
- Planificar adecuadamente el uso del tiempo.



- Proteger y promocionar el respeto a los derechos humanos.
- Asumir las orientaciones de la doctrina social de la Iglesia en su desempeño profesional.
- Actúa de manera leal, diligente y transparente en el ejercicio de la profesión de acuerdo con valores y principios éticos.
- Demostrar autorregulación del comportamiento y tolerancia a las frustraciones.

Competencias específicas

- Obtener informaciones útiles, pertinentes y conducentes a la resolución de los hechos que genera la consulta jurídica.
- Contextualizar los hechos en el ordenamiento jurídico.
- Expresar con solvencia ideas y opiniones jurídicas en forma oral y escrita.
- Argumentar jurídicamente las decisiones.
- Realizar ante las instituciones correspondientes trámites judiciales y extrajudiciales.
- Aplicar la metodología de la investigación en la práctica jurídica.

IV. CAPACIDADES (o subcompetencias) de la asignatura

- Establecer distinciones conceptuales y prácticas sobre los conceptos de condominio, servidumbres, usufructo y derechos reales de garantía
- Analizar las diferencias entre el condominio y otras figuras jurídicas análogas
- Describir la propiedad por pisos y departamentos
- Analizar los derechos de autor y derechos conexos en cuanto a los derechos morales y patrimoniales que se otorgan al autor, así como la duración y protección de los mismos
- Establecer diferencias entre servidumbres reales y personales
- Establecer las clases de usufructo y los derechos, deberes y obligaciones de las partes contratantes
- Analizar los derechos reales de garantía en cuanto a su constitución, efectos y formas de extinción

V. UNIDADES DE APRENDIZAJE

Unidad 1: Del Condominio

Concepto. Caracteres. Formas de constitución. Paralelo con otras figuras jurídicas análogas. Evolución histórica: Condominio romanista. Condominio germánico. Clasificación del condominio: Divisible. De indivisión forzosa. Efectos del condominio



normal: Facultades de los condóminos. Actos de disposición jurídica y material sobre sus partes indivisas y sobre la cosa donde tienen sus partes indivisas: Actos sobre la cosa común. Actos prohibidos. Eficacia. Derechos de división. Renuncia. Obligaciones de los condóminos: Gastos de conservación. Deudas contraídas a favor de la comunidad. Derecho preferente de reembolso. Administración del condominio: Deterioro de la cosa. Reglas de administración. Administrador. División del condominio: Modo de realizarla: Directa. Indirecta. Judicial. Extrajudicial. Licitación y venta. Caracteres y efectos de la partición. Casos de indivisión forzosa admitidos por la Ley: Legal y voluntaria. Concepto. Uso de las cosas. Condominio de muros: Muro divisorio y muro medianero: Medianería. Concepto. Presunción de medianería. Excepción a la presunción. Caso de conflicto. Obligaciones de los condóminos. Renuncia. Abandono. Muro medianero en poblaciones. Requisitos. Derecho al uso del muro. Modificaciones de la pared medianera. Caso del muro elevado por un solo propietario. Adquisición de la indivisión por el vecino. Adquisición de la medianería sobre muro exclusivo. Adquisición de la medianería. Efectos. Cerramientos medianeros de: predios rústicos, zanjas, cercas, etc. Árboles medianeros. Registro. Cerramiento forzoso. Reclamación. Del condominio por confusión de límites: Concepto. Acción de deslinde: A quién compete. Hasta qué bienes alcanza.

Unidad 2: De la propiedad por pisos y departamentos

Ley N° 677. Requisitos para utilizar este régimen. Individualización de cada piso o departamento. Formas de constitución de la propiedad por pisos o departamentos. Registro. Cosas comunes: Derecho proporcional sobre las cosas comunes. Irrenunciabilidad del derecho. Indivisión forzosa de las partes comunes. Elementos comunes con carácter imitado. Facultades de disposición jurídica de cada propietario: Dominio exclusivo. Identidad entre los derechos sobre las cosas comunes y sobre el respectivo piso o departamento. Enajenación y constitución de derechos reales. Hipoteca. Facultades de disposición material de cada propietario: Gastos de conservación y reparación. Prohibiciones impuestas a los propietarios. Obligaciones de los propietarios. Innovación en la cosa común: diversos casos. Uso de terrazas no comunes. Facultad de elevar nuevos pisos: Oposición de copropietarios. Indemnización. Impedimentos de realizar obras en el suelo. Pago de impuestos y tasas municipales: forma de cálculo. Administración de edificios: Reglamento de copropiedad y administración: Disposiciones que debe contener obligatoriamente el reglamento. Fuerza obligatoria del reglamento Caso de silencio del reglamento. Administrador. Nombramiento: Duración en el cargo. Renovación. Obligaciones del administrador. Obligatoriedad de las medidas tomadas por el administrador. Gastos realizados sin autorización del administrador. Seguro obligatorio. Asamblea de propietarios: Facultades de la asamblea. Quórum y validez de las resoluciones. Segunda



convocatoria. Quórum especial. Obligatoriedad de las resoluciones. Recursos. Plazos. Venta y demolición de la propiedad: Destrucción. Estado ruinoso.

Unidad 3: De la propiedad literaria, científica y artística

Derechos de Autor y derechos conexos: Legislación vigente: Constitución Nacional; Código Civil; Ley N° 444/1994, que ratifica el Acta Final de la Ronda Uruguay del GATT; Ley N° 1328/1998, de Derechos de Autor y Derechos Conexos; Ley N° 1582/2000, que aprueba el Tratado de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) y Decreto N° 5159/1999, que reglamenta la Ley N° 1328/1998, de Derechos de Autor y Derechos Conexos. Derechos Intelectuales: Nociones de terminología. Definición de Derecho Intelectual. Elementos de la creación intelectual. Objeto del derecho de autor: Obras protegidas. Obras que no son objeto de protección. De los titulares de derechos: Autor. Presunción legal. Otros beneficiarios del derecho de autor. Obra anónima o bajo seudónimo. Obra derivada. Coautores. Obra colectiva. Obras del Estado, fundaciones y asociaciones con fines de bien común. Cartas y obras póstumas inéditas. Contenido del derecho de autor: Disposiciones generales. Derechos de orden moral: Caracteres. Ejercicio por los herederos. Derechos morales establecidos por la Ley. De los derechos patrimoniales: Generalidades. Campo de aplicación del derecho patrimonial. Límites al derecho de explotación: Casos en que una obra puede ser comunicada lícitamente sin autorización del autor ni pago de remuneración. Para obras protegidas. Para obras ya divulgadas. De la duración de la protección: En relación al autor. Para obras en colaboración. Para obras anónimas y seudónimas. Para obras colectivas y otras. Para obras del Estado, fundaciones y asociaciones con fines de bien común. Del dominio público: Cuando una obra pasa al dominio público. Limitaciones a la utilización. Pago de remuneración. Disposiciones especiales para ciertas obras: De las obras audiovisuales y las radiofónicas. De los programas de ordenador. De las obras arquitectónicas. De las obras plásticas. De los artículos periodísticos. De la protección del folklore. De la transmisión de los derechos y de la explotación de las obras por terceros: Disposiciones generales. Del contrato de edición. De los contratos de representación teatral y de ejecución musical. Del contrato de inclusión fonográfica. De los derechos conexos al derecho de autor y otros derechos intelectuales: Disposiciones generales. De los artistas, intérpretes o ejecutantes. De los productores de fonogramas. De los organismos de radiodifusión. Otros derechos intelectuales. De las entidades de gestión colectiva: Requisitos para su funcionamiento. Naturaleza jurídica. Contenido de los Estatutos. Obligaciones. De la participación del Estado en el ámbito administrativo: De la Dirección Nacional de Derechos de Autor. Atribuciones: Aplicación de sanciones. Sanciones que podrán ser impuestas. De las acciones judiciales y los procedimientos: De la protección administrativa. De las acciones y los procedimientos civiles. De las



sanciones penales. Casos. Control fronterizo. Ámbito de aplicación de la Ley. Del registro de una obra: Quiénes pueden solicitar el registro. Solicitudes.

Unidad 4: Servidumbres en general

Servidumbres reales y personales. Concepto. Utilidad. Beneficio futuro. Clasificación de las servidumbres reales: Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes. Constitución de las servidumbres: Quiénes pueden constituir las. Cláusulas autorizadas. Concurrencia con otros derechos reales. Contrato de venta sin estipulación pero con signos aparentes de servidumbre. Extensión de las servidumbres. Protección registral. Cancelación. Derechos que corresponden al titular de una servidumbre: Limitación al ejercicio. Modo de ejercicio. Caso de división de los fundos. Obligaciones del dueño o poseedor del fundo sirviente. Derechos que conserva el dueño del fundo sirviente. Extinción de las servidumbres. Casos en que las servidumbres no se extinguen por prescripción. Servidumbres de tránsito: Concepto de heredad enclavada. Medida en que debe concederse. Modo de ejercicio. Indemnización. Constitución por división del predio. Líneas de conducciones eléctricas, telefónicas y funiculares. Extinción. Servidumbre de acueducto: Concepto. Aguas sobre las cuales puede constituirse. Obligatoriedad. Heredades exoneradas. Modo de ejercicio. Indemnización. Causas de oposición a una servidumbre de acueducto. Forma de construcción del acueducto. Obras necesarias. Prohibiciones. Preexistencia de un acueducto utilizable. Utilización de un mayor caudal de agua. Propiedad del suelo. Uso por el titular del predio sirviente. División del predio sirviente. Aguas sobrantes o desagües.

Unidad 5: Usufructo

Usufructo. Concepto. Formas de constituirlo. Bienes sobre los cuales puede establecerse. Lo que no puede ser objeto de usufructo. Plazo máximo de usufructo. Usufructo perfecto e imperfecto. Deberes del usufructuario: Régimen. Inventario y avalúo. Entrega sin inventario. Caucción: Personas eximidas. Omisión de la fianza. Efectos. Derechos del usufructuario: Enumeración. Frutos pendientes al fenecer el usufructo. Minas. Contratos de locación. Mejoras. Obligaciones del usufructuario: Enumeración. Obligaciones al extinguirse el derecho. Desahucio del inmueble. Derecho del nudo propietario. Obligaciones del nudo propietario: Reparaciones a que no está obligado. Modos de extinción del usufructo. Casos especiales de usufructo: De minas. De montes. De mercaderías, cosas fungibles o consumibles. De árboles y plantas. De un establecimiento comercial, industrial o agrícola. De animales: Rebaño o animales en conjunto. Animales individualmente considerados. Usufructo de derecho: Normas aplicables. Derechos excluidos Constitución. Créditos por sumas productivas de intereses. Otros créditos. Usufructo de títulos: Reembolso del título. Usufructo de un



patrimonio: Régimen aplicable. Derechos del titular. Derechos de los acreedores del constituyente. Uso y habitación: Concepto. Constitución. Limitaciones. Derechos y deberes del usuario y del habitador: De instalar un establecimiento industrial o comercial. De obtener la posesión entera de la casa o fundo. De usar los frutos naturales. De aprovechar las crías, leche y lana del rebaño o piara. De emplear en trabajos y servicios a los animales. Cesibilidad. Defensas. Extinción del uso y de la habitación. Superficie Forestal. El porqué del Derecho de Superficie, Principales características. Concepto. Concordancia con la legislación del ambiente. Excepciones a la Constitución del Derecho Real de Superficie Forestal. Autonomía. Limitaciones al propietario del inmueble. Cosas muebles. Derecho del Propietario del inmueble afectado. Restricciones. Obligaciones del propietario del inmueble afectado. Adquisición del Derecho Real de Superficie Forestal. Forma de Instrumentación. Datos que debe contener la Escritura Pública. Transferencia y extinción de Derecho Real de Superficie Forestal. Exención de de tasas judiciales. Prenda con Registro. Condiciones. Extinción del Derecho Real de Superficie Forestal. Normas aplicables en casos de extinción. Casos en que no se extingue el Derecho Real de Superficie Forestal. Caso de renuncia Voluntaria: Obligaciones asumidas. Deducciones impositivas. Cese de beneficios. Adquisición de derechos sobre las masas boscosas. Restricciones adicionales. Defensas posesorias.

Unidad 6: Derechos reales de Garantía

Seguridades personales y reales. Hipoteca, prenda y prenda con registro: Características generales. Hipoteca: Concepto. Constitución. Objeto de la hipoteca. Caracteres. Extensión: Hacia los accesorios, mejoras, etc. Indemnización. Expropiación. Condiciones de fondo y forma para la constitución del derecho real de hipoteca. Créditos susceptibles de garantía hipotecaria. Bienes no hipotecables. Indivisibilidad de la hipoteca. Hipoteca que comprende varios inmuebles: Caso de ejecución simultánea o parcial. Excepción de discusión. Hipoteca del copropietario. Cláusulas nulas en la hipoteca. Desde cuándo produce efectos la hipoteca respecto de terceros. Pagarés hipotecarios. Hipotecas constituidas en el extranjero.

Unidad 7: De los efectos de la hipoteca entre las partes

De los efectos de la hipoteca entre las partes. Privilegios del acreedor. Extensión de la hipoteca hacia los intereses adeudados, los daños y perjuicios y las costas judiciales. Facultades del propietario. Medidas conservatorias en caso de deterioro de la cosa hipotecada. Caducidad del plazo. Efectos de la hipoteca con relación a los acreedores hipotecarios cuando exista más de uno: Privilegio y rango hipotecario. Caso de



pluralidad de acreedores y créditos a plazo. Créditos subordinados a condición resolutoria y suspensiva. De los efectos de la hipoteca en relación a terceros poseedores de la cosa: Procedimiento. Derechos del tercero poseedor. Excepciones que puede oponer. Derecho del acreedor. Abandono del inmueble por parte del tercero poseedor. Propiedad del inmueble abandonado. Retoma voluntaria del inmueble abandonado. Oposición al abandono. Obligación de retomar el inmueble abandonado. Limitaciones al tercero poseedor. Disposiciones legales referentes a: Alquileres. Indemnizaciones. Servidumbres. Hipotecas anteriores al dominio. Derechos reales posteriores a la constitución de hipoteca. Excedente del precio de la enajenación. Responsabilidad del adquirente a título gratuito. Causas de la extinción de la hipoteca. Cancelación de las inscripciones hipotecarias: Forma. Pagarés hipotecarios.

Unidad 8: Prenda ordinaria

Concepto. Quiénes pueden constituirla. Formas de constitución. Convenciones nulas. Extensión de la garantía. Obligaciones del acreedor: Uso de la cosa dada en prenda. Devolución de la cosa. Derechos del acreedor: Venta de la cosa. Obligaciones del dueño de la cosa. Derechos del dueño de la cosa: En caso de uso abusivo. Por peligro de pérdida o desvalorización. Venta de la cosa a pedido de los acreedores del constituyente. Indivisibilidad de la prenda. Subsistencia de los derechos conferidos por la constitución de la prenda: Presunción de la posesión de la cosa por el acreedor. Pérdida de la posesión. Cosa robada o perdida. Prenda de cosa ajena. Segunda prenda sobre un mismo objeto. Prenda tácita. Defensas del tercero constituyente de la prenda que no es el deudor. Prenda sobre títulos de crédito: Requisitos. Derechos del acreedor prendario Pluralidad de acreedores. Títulos al portador. Prenda constituida por un tercero. Extinción de la prenda. De la prenda con registro: Concepto. Bienes sobre los cuales puede constituirse. Forma de constitución. Contenido del contrato. Certificado. Pagarés prendarios. Comunicaciones a la Dirección General de Recaudaciones y Dirección General de los Registros Públicos. Duración de la inscripción. Caducidad. Derechos del acreedor prendario: Ejecución prendaria. Obligaciones del deudor prendario: Nuevas prendas. Prohibición de trasladar los bienes prendados. Venta o transformación. Conservación de las cosas. Responsabilidad del deudor por incumplimiento. Comprador de buena fe de bienes prendarios. Cláusulas prohibidas en la constitución de prenda con registro. Orden de preferencia en los pagos. Normas supletorias. Pagarés prendarios.

Unidad 9: Régimen de publicidad de los derechos reales

Ley N° 879/1981: Código de Organización Judicial. Dirección General de los Registros Públicos: Autoridades. Requisitos para desempeñar el cargo. Registros que comprende.



Registro de Inmuebles: Secciones y divisiones. Títulos que deben inscribirse. Formas y efectos de la inscripción: Quiénes pueden solicitar la inscripción de los títulos. Contenido de la inscripción. Títulos supletorios. Efectos de la inscripción respecto a la validez del título. De la publicidad del registro: Expedición de certificados.

Unidad 10: De las acciones reales

De la acción reivindicatoria: Requisitos para iniciarla. Personas que pueden ejercerla. Imprescriptibilidad. Contra quiénes puede dirigirse la acción. Objeto de la reivindicación. Cosas que no pueden ser objeto de la acción de reivindicación. Cosas robadas o perdidas. Excepciones: Presunción de mala fe. Anuncio público de cosa robada o perdida. Muebles no reivindicables. Acciones acumulables con la reivindicación. Sustitución de la acción de reivindicación por acciones personales. El adquirente de buena fe. Poseedor ficto. Herederos del poseedor.

Unidad 11: Medidas de seguridad en la acción reivindicatoria

Anotación de litis. Embargo preventivo. Prohibición de innovar. Medidas cautelares sin la reivindicación recae sobre muebles. Títulos de dominio presentados por actor y demandado: Provenientes de actor común. Provenientes de personas distintas. Casos de doble inscripción de títulos o de no existir ninguna. Consecuencias de la acción de reivindicación respecto de: Restitución de la cosa. Frutos. Mejoras. Los deterioros. Destrucción de la cosa. Derechos del poseedor: Gastos necesarios o útiles. Mayor valor. Gastos de conservación o contribuciones ordinarias. Compensación entre reivindicante y poseedor. Responsabilidad del propietario por la indemnización. Reglas sobre buena o mala fe del reivindicado. Acción confesoria: Concepto. Requisitos. A quiénes compete. Acción negatoria: Concepto. Requisitos. A quiénes compete.

VI. SUGERENCIAS METODOLÓGICAS

Las distintas unidades de aprendizaje se desarrollarán utilizando métodos que favorezca la activa participación de los estudiantes en la construcción de su propio aprendizaje. Para ello, se emplearán: Talleres, seminarios, lectura dirigida, trabajos de grupo, debate, método de caso, clases expositivas, visitas guiadas, demostraciones, simulaciones, exposiciones orales de los estudiantes, defensa oral de trabajos de investigación, trabajos vía plataforma y otros congruentes a los resultados de aprendizajes esperados.



VII. ACTIVIDADES ASOCIADAS

- Consultas bibliográficas apoyadas en guías de trabajo.
- Desarrollo de investigaciones en forma individual o en equipo.
- Argumentación de posiciones, opiniones, emisión de juicios fundados.
- Planteamiento, análisis y resolución de casos.
- Presentación de las exposiciones apoyadas en materiales audiovisuales.
- Clases conjuntas en colaboración con otros colegas docentes, para abordajes interdisciplinarios.
- Visitas a instituciones del Estado con guía de trabajo acorde a los resultados de aprendizajes esperados.
- Foros virtuales, chat y otros.
- Participación en videoconferencias.

VIII. MEDIOS Y RECURSOS DIDÁCTICOS

Pizarra, proyector multimedia, plataforma virtual, equipo de video, bases de datos, libros digitales, libros impresos, sala de juicio oral, biblioteca.

IX. EVALUACIÓN

La evaluación del aprendizaje se define como un proceso sistemático y permanente de recolección de evidencias del proceso de aprendizaje del estudiante con el fin de valorarlas, emitir un juicio de valor y en función a esta tomar decisiones de mejora.

La evaluación será aplicada con diversas funciones (diagnóstica, formativa y sumativa), formas diversas (autoevaluación, coevaluación y evaluación unidireccional) y las ponderaciones son definidas según se trate de pruebas parciales o finales.

Se utilizarán diferentes procedimientos e instrumentos evaluativos congruentes a los resultados de aprendizajes esperados y al contexto de aplicación.



Función	Formas	Procedimientos e Instrumentos evaluativos	Contexto	Ponderación
Diagnóstica. Formativa. Sumativa.	Autoevaluación. Co-evaluación. Evaluación unidireccional.	Pruebas escritas: de ensayo y objetivas. Pruebas orales. Pruebas de observación. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Análisis y resolución de casos. ▪ Simulación de casos. ▪ Trabajos de investigación. ▪ Exposiciones orales. ▪ Informes. ▪ Mapas conceptuales. ▪ Mapas mentales. ▪ Fichas de investigación. ▪ Elaboración de informes. ▪ Resolución de problemas. ▪ Planteo de un problema. ▪ Propuestas de solución. ▪ Listas de cotejo de proceso. ▪ Listas de cotejo de producto. ▪ Rúbrica. ▪ Escalas de calificaciones. 	Salas de clases. Sala de juicios orales. Sedes de práctica.	50% pruebas parciales. 50% prueba final.

X. BIBLIOGRAFÍA

- Arean, Beatriz 2003, Derechos Reales, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, Argentina.
- Borda, Guillermo 2003, Manual de Derechos Reales, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, Argentina.
- Borda, Guillermo 2005, Tratado de Derechos Reales, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, Argentina.



- Casco Pagano, Hernán 1995, Código Procesal Civil Comentado Y Concordado, La Ley Paraguaya, Asunción, Paraguay.
- Di Martino, Carmelo Carlos 2008, Derechos Reales, Marben Editora S.A. Asunción, Paraguay.
- Hermosa, Blas 2007, Derechos Reales. La Ley Paraguaya. Asunción, Paraguay.
- Highton, Elena 1983, Dominio y Usucapión (2 Tomos), Editorial Hammurabi, Buenos Aires, Argentina.
- Kiper – Malizia 2005, Derechos Reales. Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina.
- Laquis, Manuel 1983, Derechos Reales (5 Tomos), Ediciones Depalma. Buenos Aires, Paraguay.
- López del Carril, Nelson 1965, Publicidad de los Derechos Reales, Ediciones De Palma, Buenos Aires, Argentina.
- Ortiz de Di Martino, Lucila 2009, Manual de Derecho Registral, Marben Editora S.A., Asunción, Paraguay.
- Pangrazio, Miguel Ángel 2002, Código Civil Paraguayo (6 Tomos), Intercontinental Editora, Asunción, Paraguay.
- Papaño y Otros 2004, Derechos Reales, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina.
- Tellechea, Antonio 2005, Código Civil de la República del Paraguay (2 Tomos), La Ley Paraguaya, Asunción, Paraguay.
- Zinny, Mario 2009, Manual de Derechos Reales, Editorial Juris, Buenos Aires, Argentina.