

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES UNIVERSIDAD
NACIONAL DE ASUNCIÓN**

CARRERA DE NOTARIADO

PROGRAMA DERECHO CIVIL II – D. REALES PROPIEDAD

PROF. DR. LINNEO YNSFRAN SALDIVAR

LECCION I

LA PROPIEDAD

EL DOMINIO Y LA PROPIEDAD. 1. El dominio, etimología de la palabra. La propiedad, etimología de la palabra y acepciones. 2.- Historia de la propiedad: la propiedad familiar, en Roma, en las leyes de Partida, en el D. Civil Francés. 3. Función social de la propiedad. 4. Caracteres del dominio. 5. La creación de todo derecho real. Los contratos o disposición de última voluntad. Cuales son los derechos reales. 6.- La propiedad. Generalidades. Garantía al propietario. (art. 1954) Facultades del propietario. 7. Caracteres del derecho de propiedad: derecho real; derecho amplio y completo sobre la cosa; perpetuo; no es absoluto. 8 Dominio pleno o perfecto. Dominio menos pleno o imperfecto. (art. 1955): Concepto de cada uno de ellos.- 9. Perpetuidad del dominio. Caso en que puede ser privado del dominio. La falta de cumplimiento del fin de la expropiación.

LECCION II

EXTENSIÓN DEL DOMINIO

EXTENSIÓN DEL DOMINIO. 1.- Objeto del dominio. Contenido del dominio. (art. 1956) Que comprende la propiedad de un inmueble. El espacio aéreo y el subsuelo. El dominio de la cosa corpórea. 2.- Dominio de cosas muebles e inmuebles. 3.- El propietario y la imposibilidad de usar la cosa suya, el peligro de derrumbe, la excavación y el predio contiguo. 4.-Caso en que se rebasa los límites del predio. Que comprende la cosa. 5.- Dominio de cosas accesorias y adquisición por accesión. (art. 1962). 6. Garantía del derecho de propiedad. 7.- Protección de la propiedad frente al poder público.

LECCION III

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. 1.- Enumeración legal (art. 1966). Clasificación en originarios y derivados. Onerosos y gratuitos. A título universal y a título particular. 2.- Pérdida del dominio. 3.- Adquisición por contrato. 4.- Que comprende la transmisión de la propiedad por contrato. 5.- Que no impide la inscripción. 6.- Transmisión de dominio que igualmente pueden inscribirse. 7.- Que se tiene en cuenta para dar prioridad a una inscripción. Inmueble abandonado.

LECCION IV

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. (CONT.)

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. 1. Adquisición por accesión. Distintos supuestos. 2.- La formación de islas. A quién pertenecen? Reglas. 3.- Aluvión. Concepto. 4.- Caso en que no puede considerarse aluvión. Líneas de demarcación. Cuando no se reputa aumento espontáneo. Eliminación de la obra. 5.- Avulsión. Concepto. Casos no susceptibles de adherencia natural. En que caso puede ser retirada la adhesión natural. Plazo para ser considerado avulsión. 6.- Abandono del álveo. A quién pertenece. Indemnización por nuevo cauce. 7.- Edificación y plantación. Presunción. 8.- Edificación y plantación en finca ajena, de buena fe y mala fe. 9.- Derecho de retención.

LECCION V

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. (CONT.)

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. 1.- La usucapión.: Etimología. Concepto. 2.- La usucapión en el derecho romano. En la legislación justiniana, en el derecho civil francés, en el derecho civil español y en el derecho civil argentino. 3.- La usucapión veintenal en nuestro derecho. Usucapión decenal. Usucapión y prescripción. 4.- quienes pueden usucapir. Que cosa puede ser objeto de usucapión. Cosas que no pueden ser objeto de usucapión. 5.- La usucapión de buena fe y justo título. Noción. 6.- Requisitos para usucapir: posesión de la cosa; buena fe; justo título; ininterrumpida; pública y pacífica. Plazo. 7.- Título verdadero y correspondiente al inmueble. 8.- Nulidad relativa al adquirente. Título subordinado a condición suspensiva. 9.- Causa de interrupción de la usucapión. Efecto.

LECCION VI

DE LAS RESTRICCIONES Y LIMITES DEL DOMINIO O DE LOS DERECHOS DE VECINDAD.

RESTRICCIONES Y LÍMITES AL DOMINIO. 1.- De las restricciones y límites del dominio en nuestra legislación. 2.- Del uso nocivo de la propiedad. Restricciones impuestas a la propiedad por el interés recíproco de los vecinos. Restricciones impuestas por el C. Civil. Indemnización. 3.- Distancia de Árboles y Arbustos. Derecho de cortar y guardar las raíces del predio vecino. Ramas y raíces que no perjudican. 4.- Del paso obligatorio. Fijación judicial del paso obligatorio. Derecho a ser indemnizado. 5.- Pertenencia de las aguas pluviales. Dueños de terrenos donde surgen manantiales. Pertenencia de las aguas naturales. 6.- Obligación de los terrenos inferiores. Aguas subterráneas por obra del hombre. Obligación de recibir arenas y piedras. 7.- Prohibición al dueño de terreno inferior de construir dique. Obras que impiden la entrada de agua. Ribera de los ríos o lagos navegables. 8.- Prohibición de alterar la corriente natural o cauce. Aguas estancadas, lentas o impetuosas que tuercen el curso natural. Extensión de diques o represas.

LECCION VII

DE LAS RESTRICCIONES Y LIMITES DEL DOMINIO O DE LOS DERECHOS DE VECINDAD.

DE LOS DERECHOS DE VECINDAD. 1.- Del derecho de construir. Previsión del propietario. Caso de peligro. 2.- prohibiciones para construcciones cercanas a una pared medianera. Demolición e indemnización. 3.- Construcción de chimenea. Construcción de horno. Realización de pozos. Prohibición a un muro no medianero. 4.- Derecho a utilizar andamios u otros servicios. Prohibición de abrir ventanas o troneras en pared medianera. 5.- Derecho a abrir ventanas para recibir luces en pared no medianera. Prohibición al vecino. 6.- La demarcación entre predios. Obligación del dueño del predio lindero. 7.- la acción de deslinde. Antecedente indispensable. A quien compete. Caso de confusión de límites, resolución del juez. 8.- Deslinde judicial o convencional. 9.- Derecho de cercar. A quien compete.

LECCION VIII

DE LA ADQUISICIÓN Y PERDIDA DE LA PROPIEDAD DE COSAS MUEBLES

DE LA PROPIEDAD. 1. Apropiación. Concepto. Cosas objeto de apropiación. Cosas perdidas. Caso de duda. 2.- Cosa sin dueño sujeto a apropiación. 3.- Cosa mueble robada o perdida. Plazo. Frutos caídos en terreno ajeno. Animales cazados en predio ajeno. Pesca. Importancia. Lugares de pesca. 4.- Hallazgo de la cosa perdida. Obligación del hallador. Derecho del hallador. 5.- Cosa tomada con dolo. Cosa expuesta a deterioro. 6.- Tesoro: Concepto. Objeto encontrados en sepulturas y lugares públicos. Tesoro en fundo propio y ajeno. 7.- A quien de reputa descubridor. Prohibición de buscar en fundo ajeno. 8.- Derecho del descubridor. Derecho del obrero. Cuando no se considera tesoro.-

LECCION IX

DE LA ADQUISICIÓN Y PERDIDA DE LA PROPIEDAD DE COSAS MUEBLES

DE LA ESPECIFICACIÓN Y LA ADJUNCIÓN. 1.- La especificación: Concepto. La especificación de buena o mala fe. 2.- Derecho del dueño de la caso en caso de mala fe. 3.- Dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños. Propietario de la cosa principal. Caso en que no puede determinarse la principal. 4.- Caso en que dos cosas muebles se mezclen o confundan. Caso en que pueden separarse. 5.- Caso en que se extingue del dominio por mezcla o confusión. 6.- Caso de pérdida del derecho. Que cosa se puede y que no se puede pedir.

LECCION X

DE LA ADQUISICIÓN Y PERDIDA DE LA PROPIEDAD DE COSAS MUEBLES

DE LA ADQUISICIÓN DE LOS PRODUCTOS Y DE OTRAS PARTES INTEGRANTES DE UNA COSA. 1.- La especificación y la adjunción. Concepto. Dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños. Cosas materialmente inseparables. 2.- Extinción del dominio y de otros derechos. Indemnización. 3.- Pertenencia de los productos y sus partes constitutivas. Derechos de terceros y poseedores de buena fe. Adquisición de un derecho real por separación. Los frutos civiles. 4.- frutos naturales e industriales. Posesión sin título y de buena fe. Existencia de explotaciones. Término de la posesión. Pertenencia de los frutos y resarcimiento de buena fe. Gastos de producción y tributos. 5.- Poseedor de mala fe. Pertenencia de los frutos y productos. Deducción de gastos de cultivo, de cosecha y tributos. Herederos del poseedor de mala fe. 6.- Autorización del propietario a un tercero

para apropiarse de producto u otra parte de un inmueble. Caso de resultar una obligación pendiente. Concesión sin derecho.

LECCION XI

DE LA ADQUISICIÓN Y PERDIDA DE LA PROPIEDAD DE COSAS MUEBLES

DE LA ADQUISICIÓN DE COSAS MUEBLES POR LA POSESIÓN. 1.- Modo de adquisición de cosas muebles por posesión de buena fe. La mala fe. 2.- Cosas robadas. Adquisición de títulos de créditos. 3.- Adquisición de cosas muebles por contrato traslativo. Entrega hecha por el propietario de una cosa mueble. Caso de que el adquirente esté en posesión y cuando el propietario esta en posesión. 4.- La buena fe al momento de la tradición. La no adquisición del poseedor inmediato. Cosa poseída por un tercero. 5.- adquirente de buena fe de cosa mueble gravada. Extinción de los derechos de terceros. Enajenación sucesiva de una misma cosa. 6.- la propiedad de cosas muebles. Forma de acreditar la propiedad del ganado. Marca o señal en el ganado. Transferencia del ganado. Inscripción de la propiedad de maquinas y vehículos automotores.

LECCION XII

DEL BIEN DE FAMILIA

DEL BIEN DE FAMILIA. 1.- Fundamento de esta institución. Quienes son beneficiarios del bien de familia. Caso en que no estuviere casado el propietario. Limitación para constituir una propiedad como bien de familia. 2.- Avaluación fiscal para su constitución. Mayor valor atribuido al inmueble. Desde cuando es oponible a terceros. Otros bienes que constituyen también bien de familia. Enumeración taxativa. Embargo y ejecución de estos bienes. 3.- Procedimiento para constituir bien de familia. Ante quien se solicita. Anotación del inmueble como bien de familia. Quien puede solicitar informe al Registro. 4.- Prohibición de enajenación, embargo y ejecución. Excepciones. 5.- Prohibición de arrendar e hipotecar el bien de familia. 6.- Subsistencia del régimen de bien de familia. Beneficiarios. Exoneración del impuesto sucesorio. 7.- Representación de los beneficiarios del bien de familia. 8.- Casos en que cesa la afectación del inmueble como bien de familia. 9.- Forma de solicitar la cesación del beneficio del bien familia. Caso de divorcio y de disolución y liquidación de la sociedad conyugal.

LECCION XIII

DEL CONDOMINIO

CONDOMINIO. 1.- Antecedentes históricos del condominio. Caracteres. Concepto. Art. 2083. Modos de constituir el condominio. 2.- Ejercicio de actos materiales o jurídicos de los condóminos. Consentimiento. 3.- Consentimiento para innovaciones materiales o cambio del destino de la cosa común.. 4.- Calidad de la enajenación, constitución de hipotecas, de servidumbre y del arrendamiento. Valor de estas. 5.- Prohibición de renunciar por tiempo indeterminado. Testador y donante. Derecho a pedir la división de la cosa común. 6.- Ejercicio del derecho de su cuota parte sin el consentimiento de los otros. Obligación impuesta a los otros coparticipes.- 7.- Reivindicación de la cuota parte. 8.- Obligación del que contrajo deuda unilateral. Deudas contraídas conjuntamente. 9.- derecho preferente en la división del condominio por gastos de conservación o de reparación. Deuda originaria por la indivisión. Caso del condómino insolvente. 10.- Reglas relativas a la división en las sucesiones.

LECCION XIV

DEL CONDOMINIO

DE LA ADMINISTRACION DE LA COSA COMUN. 1.- Imposibilidad del uso y goce o posesión de la cosa común. Decisión de la mayoría. Preferencia a un tercero en la opción por la locación. 2.- Resoluciones de los condóminos sobre Administración. Citación a los copropietarios. Caso de empate o caso de duda. 3.- Nombramiento de la administración del condominio. Administración sin mandato.

LECCION XV

DEL CONDOMINIO

DE LA INDIVISIÓN FORZOSA. 1.- Indivisión forzosa. Consideraciones generales. Indivisión forzosa del condominio. Acuerdo unánime. Utilización de la cosa que ha sido dejada indivisa. 2.- Utilización de la totalidad de la cosa común. Condición. Destino de la cosa común. 3.- Indivisión por prohibición de la ley. Indivisión forzosa de muros, fosas y cercas. Muro medianero común. 4.- Presunción de muro medianero. Muro asentado en el terreno de una heredad.. 5.- Obligación de los condóminos de pared o muro medianero. Renuncia de la medianería. Abandono de la medianería. Derecho de readquirirla. 6.- Edificación en terreno no deslindado. Altura y espesor de la pared. Derecho del propietario para obligar al vecino a construir o reparar la pared. Imposibilidad de eludir obligación. 7.- Prohibición de reclamar el reembolso de cerramientos y otros. Derecho de los condóminos de servirse de la pared o muro. Derecho del condómino de alzar la pared medianera. Caso en que no puede soportar el aumento de altura. Altura del nuevo muro. 8.- Adquisición de la medianería. Efecto. Facultad. Heredad gravada con servidumbre. Cerramientos en predios rústicos. Heredades sin cerca. Derechos y obligaciones respecto de zanjas, cercas y otras separaciones. 9.- Presunción sobre los árboles existentes en cercas o zanjas medianeras. Caso de caída.10.- Bienes del dominio público y del Estado. Adquisición de la medianería: Subordinación de la inscripción.

LECCION XVI

DEL CONDOMINIO

CONDOMINIO POR CONFUSIÓN DE LÍMITES. 1.- Confusión establecida por el Art. 2124 del C.C. La confusión de límites y el condominio. Efecto de la confusión de límites. 2.- Acción de deslinde. Naturaleza. Solución. Imprescriptibilidad de la acción. 3.- Legitimación activa. Legitimación pasiva. La acción contra el Estado. 4.-

Deslinde judicial y extrajudicial.

LECCION XVII

DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS.

PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS. 1.- Antecedentes históricos. Importancia en nuestros días. Naturaleza jurídica. 2.- Propiedad de los pisos de un edificio y los departamentos que se dividen cada piso (Art. 2128 del C.C.) 3.- Parte propia y partes comunes. Derecho del propietario de cosa común. Irrenunciabilidad. 4.- Indivisión forzosa de las partes comunes. Elementos comunes con carácter limitado. Derecho de usar bienes comunes. Otros derechos de cada propietario. 5.- Prohibiciones a cada propietarios, inquilinos u ocupantes de piso o departamentos. Obligación de pagar primas de seguro, gastos necesarios, prestación de servicios. 6.- Innovación gravosa o de carácter suntuario. Eximición de contribución. Casos de participación en los beneficios de la innovación. 7.- Obligación de los condóminos por uso de terrazas no común. 8.- Consentimiento para efectuar nuevos pisos o nuevas construcciones al propietario del último piso. Casos de oposición. Prohibición para el propietario de planta baja. 9.- Indemnización por el área a ocupar la construcción. Obligación de reconstruir. Impuestos y tasas municipales.

LECCION XVIII

DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS.

DE LA ADMINISTRACION DE EDIFICIOS. 1.- Necesidad de un Reglamento. Modificación del reglamento. Votos necesarios. 2.- Contenido del reglamento (Art. 2147). Fuerza obligatoria. Inscripción. Caso de silencio u obscuridad. - 3.- Caso de no efectuarse el nombramiento del administrador. Duración en el cargo. Remoción. 4.- Obligación del administrador (art. 2151 C.C.). Medidas tomadas por el administrador. Gastos realizados por el propietario sin autorización del administrador. 5.- Provisión de la Asamblea de propietarios. Numero para constituir la asamblea. Requisitos para la validez de las resoluciones adoptadas. Caso en que no puede deliberar la asamblea. 6.- Requisitos para otorgar y revocar los poderes del administrador. 7.- Caso que tienda al mejoramiento o al uso más cómodo o al mayor rendimiento de las cosas comunes. 8.- Obligatoriedad de las resoluciones tomadas por la asamblea. 9.- Obligación del administrador de contratar seguros. 10. El registro de Inmuebles. Reagrupación o refundición de las fincas. 11.- Caso de destrucción total del edificio. Destrucción de una parte menor. Negativa a participar en la reconstrucción. Caso ruinoso del edificio. Preferencia para readquirirlo.

BIBLIOGRAFIA

ARGAÑA, LUIS MARIA – La Propiedad Horizontal - Edic. Nizza

BORDA, GUILLERMO – Manual de Derechos Reales – Editorial Perrot

CARLOS MARIO CLERC – El derecho de dominio y sus modos de adquisición – Editorial Abaco de Rodolfo Depalma

HERMOSA BLAS, DERECHOS REALES – La ley Paraguaya S.A.

LAFAILLE, HECTOR – DERECHO CIVIL. TRATADO DE DERECHOS REALES – Cia. Argentina de Editores S.R.L.

SALVAT, RAIMUNDO – Derechos Reales – Tipográfica Editora Argentina

SPOTA, ALBERTO – Propiedad por pisos o departamentos - Depalma