

LA PROPIEDAD

CONCEPTO FORMAL Y SUS ELEMENTOS ACTUALES

Artículo 905 C.C.E.H. Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Sus principales elementos son:

El ius fruendi (derecho de disfrutar)

El ius utendi (derecho de usar)

El ius disponendi (derecho de disponer)

El ius abutendi (derecho de abusar)

LIMITACIONES PARA LOS PROPIETARIOS CONTEMPLADOS DENTRO DEL C.C.E.H. (ART. 910 AL 915)

- No pertenece al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo IV del artículo 27 constitucional ni las aguas que el párrafo V del mismo artículo dispone que son propiedad de la nación.
- En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina.
- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad para causar perjuicios a un tercero.
- Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, puentes, fortalezas y edificios públicos.

MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

- ❖ POR ADQUISICION A TITULO UNIVERSAL Y A TITULO PARTICULAR.
- ❖ ADQUISICIONES PRIMITIVAS DERIVADAS.
- ❖ ADQUISICIONES A TITULO ONEROSO Y A TITULO GRATUITO.

ADQUISICION A TITULO UNIVERSAL

Aquella propiedad por el cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

Ejemplo: una herencia legitima o testamentaria.

ADQUISICION A TITULO PARTICULAR

La forma mas habitual de transmisión a titulo particular es el contrato.

Contrato. Es la convención de voluntades entre dos o mas personas, para crear , transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Es importante mencionar los elementos del contrato para estar seguros de que surtirá efectos.

- *Elementos de existencia (consentimientos de las partes y el objeto físico)*
- *Elementos de validez (capacidad de las personas, la forma y la ausencia de vicios en el consentimiento (dolo, error, violencia, lesión))*
- *Elementos de eficacia (que el contrato surta efectos conforme lo acordado en el).*

ADQUISICIONES PRIMITIVAS DERIVADAS

Aquellas en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior sino que ha permanecido sin dueño.

Las formas primitivas de adquisición se presentan en la “ocupación” y en la “aserción”.

ADQUISICION A TITULO ONEROSO Y A TITULO GRATUITO

A TITULO ONEROSO: El adquirente paga un valor, en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe.

Algunos ejemplos son: la compraventa o la permuta.

A TITULO GRATUITO: No se tiene que dar algo a cambio, un ejemplo claro es la “donación pura”.

OTROS MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

- POR ADJUDICACION
- POR ACCESION
- POR LA OCUPACION
- POR LA PREESCRIPCION ADQUISITIVA

▪POR ADJUDICACION:

Es el acto judicial que consiste en la atribución como propia, a persona determinada de una cosa mueble o inmueble como consecuencia de una subasta o partición hereditaria.

▪POR ACCESION: Es el medio de adquirir la propiedad mediante una extensión de dominio.

Todo aquello que se incorpore natural o artificialmente a una cosa principal pertenece al dueño de esa virtud del derecho de accesión: esto es, por una unión o adjudicación de una cosa secundaria a una cosa principal.

PRINCIPIOS DE LA ACCESION

“Lo accesorio sigue la suerte de lo principal”

“Nadie puede enriquecerse sin causa a costa del otro”

EN VIRTUD DEL DERECHO DE ACCESION PERTENECEN AL PROPIETARIO:

LOS FRUTOS NATURALES: *Son aquellas producciones espontaneas de la tierra , las crías y demás productos de animales (art.960 c.c.e.h.).*

LOS FRUTOS INDUSTRIALES: *son aquellos que producen las heredades o fincas de cualquier especie mediante el cultivo o trabajo (art. 962 c.c.e.h.).*

LOS FRUTOS CIVILES : *son aquellos como los alquileres de los bienes muebles , las rentas de los inmuebles, los créditos de los capitales y todo aquello que provenga del contrato.*

FORMAS DE ACCESION:

NATURALES Y ARTIFICIALES.

NATURALES:

Aluvión

Avulsión

Nacimiento de una isla

Mutación del cause de un rio

ARTIFICIALES:

Inmuebles (principal)

Muebles (accesorios)

Plantación

Siembra

POR OCUPACION

Es la aprehensión de las cosas que no tienen dueño o cuyo dueño se ignore.

REQUISITOS PARA QUE SE DE LA OCUPACION.

- *EL SUJETO: debe de tener la intención de adquirir la propiedad y la capacidad de conseguir.*
- *EL OBJETO: (cosa mueble o inmueble), ser apropiables por su naturaleza y que carezca de dueño conocido.*
- *EL ACTO: debe haber toma de posesión de la cosa.*

▪ *A) Apropiación de animales:*

Se pueden apropiar los animales de caza, animales bravíos, las aves domesticas, las especies susceptibles de pesca.

▪ *B) El derecho de caza:*

El cazador se hace dueño del animal que caza por el acto de apoderarse de el.

▪ *C) Pesca y buceo de perlas:*

Sobre las aguas del poder publico de uso común, y sobre aguas particulares pertenece al dueño de los predios.

▪ *D) Apropiación de enjambres:*

Se pueden apropiar de las que aun no han sido encerradas en colmena.

▪ *E) Animales sin marca:*

Los animales sin marca que se encuentren en las propiedades se presume que son del dueño de estas y mientras no se pruebe lo contrario.

▪ *F) Tesoros:*

Es el deposito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legitima procedencia se ignore.

PREESCRIPCION ADQUISITIVA

Es un medio de adquirir los bienes y de liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

REQUISITOS PARA QUE SE DE LA PREESCRIPCION:

- **En concepto de propietario**
- **Pacifica**
- **Continua**
- **Publica**

FORMAS DE PERDER LA PROPIEDAD

- *DE FORMA VOLUNTARIA.*
- *DE FORMA INVOLUNTARIA.*
- *DE LA ACCION REIVINDICATORIA.*

DE FORMA VOLUNTARIA

Es cuando se transfiere la propiedad por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir ese efecto (venta, donación, permuta, abandono de la cosa o renuncia del derecho).

DE FORMA INVOLUNTARIA

Es cuando se pierde el derecho de propiedad por; la expropiación por causa de utilidad pública, por confiscación, por la revocación de las donaciones, por cambio de cause de los ríos, por la destrucción de la cosa.

POR ACCION REIVINDICATORIA

Es el medio juridico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y se encuentra en poder de otra persona, como la garantía misma en la efectividad del derecho citado.

ELEMENTOS DE LA ACCION REIVINDICATORIA:

- **Tener la propiedad de una cosa.**
- **Haber perdido la posesión de la misma.**
- **Estar la cosa en poder del demandado.**
- **Identificar el bien de que se trate.**