

**DERECHOS REALES I**  
**CUADERNO DE ALEXANDER VARGAS SANABRIA**  
**UNIVERSIDAD DE SAN JOSE**

Jueves 11 de enero 2007

Nace de algo que todas las personas tenemos= Patrimonio→ es el conjunto de bienes que posee una persona y que está determinado por los activo.

Y esa idea de patrimonio es lo que nos hace estudiar los derechos reales.

El patrimonio tiene 4 características:

- 1) Solo las personas tenemos patrimonio.
- 2) Toda persona tiene necesariamente patrimonio, aún el indigente. (camiseta), cartones que le sirven de cobija.
- 3) Toda persona no tiene más que UN patrimonio.
- 4) No puede haber una transmisión universal→total del patrimonio

Bienes

Son cosas

1. susceptible de apropiación y de las
2. las cuales tienen la cualidad de ser útiles, hay utilidad en las mismas.

→ Los seres racionales NO on objetos, No son susceptibles de ser apropiados.

Clasificación de los Bienes Art. 253.

Jurídicamente se dividen en:

Bienes Muebles

Bienes Inmuebles

Corporales

Incorporales

Principales y

Accesorios

---

2

---

Bienes Inmuebles

No se mueven, por su naturaleza o por disposición de ley, hay 2 tipos:

ART. 254 Cód. Civ. Son inmuebles

Por su naturaleza:

Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.

Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas .

ART.255 Cód. Civ. Lo son por disposición de ley:

Todo lo que esté adherido a la tierra de una manera fija y permanente.

Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

ART.256.C.Civ. Todas las cosas o derechos no comprendidos en los artículos anteriores son Muebles, incluye los bienes que nazcan del intelecto humano como los derechos de autor, marcas de ganado, obras de arte, un correo electrónico.

ART,257.Cód Civ. Las cosas muebles se dividen en Fungibles y No fungibles, según que se consuman o no por el uso al que están destinadas.

Fungibles→cosas muebles que se consumen por el primer uso natural o civil que de ellas hace.

Se consumen de forma natural: Sustancias alimenticias, las candelas, petróleo, tinta.

Se consumen de modo civil: los objetos del dueño salen de su poder, como ocurre con el dinero y los valores del comercio.

Los bienes fungibles pueden sustituirse por otros, usualmente se cuentan, pesan o miden.

Se destruyen por el uso, sea de forma inmediata o gradual.

No Fungibles → son los muebles que si bien susceptibles de deteriorarse por el uso no se consumen como los fungibles.

Ej: Vestidos, libros, alhajas, muebles y objetos.

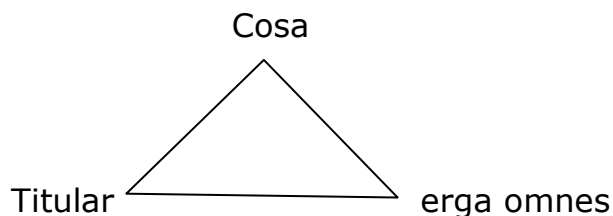
ART. 258. Cosas Corporales: son todas, excepto los derechos reales y personales que son cosas incorpóreas.

18 de enero 2007

## BIENES SUSCEPTIBLES DE APROPIACIÓN PRIVADA

**Derecho Real** → es el Poder Inmediato que tiene un titular sobre una cosa sin sujeción a determinada persona es decir oponible frente a todo el mundo (erga omnes).

El poder inmediato es un poder que le confiere a un titular a una persona sobre una cosa (mueble o inmueble). Sin sujeción a determinada persona que en derecho es oponible y se puede defender contra todo el mundo (erga omnes).



Este poder inmediato puede ser completísimo (propiedad) o parcial (Concesión, usufructo, servidumbre).

ART. 259 Cód. Civil. Existe Derecho Real cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente al poder de una

persona en virtud de una relación inmediata, la cual se puede oponer a cualquier persona.

El lazo jurídico en los derechos reales está entre una persona y un bien.

Pueden ser titular personas

- { Físicas
- { Jurídicas
- { Estado

Los derechos reales son aquellos que son de apropiación privada, cualquier cosa que esté dentro del comercio de los hombres.

Si las personas tienen patrimonio es que tienen bienes y pueden llegar a establecerse una serie de relaciones jurídicas que por una lado le podrán otorgar una serie de beneficios frente a otras personas, pero igualmente le puede llegar a conferir ciertas obligaciones para con otras personas.

25 de enero 2007

El poder inmediato entre relación jurídica de Titular y Cos.  
Es el poder directo que tiene el titular sobre el bien. Este poder directo es el derecho que tiene el titular sobre el bien.

Va determinado de conformidad con la posibilidad de apropiación que tenga el titular sobre el bien, ¿para qué? Para que este bien llegue a ser parte del patrimonio de la persona.

El patrimonio está determinado en activos y pasivos.  
Activos → propiedades, carros, dinero.  
Pasivos → deudas.

Partes activas dentro del patrimonio de las personas:  
Propiedad  
Usufructo  
Posesión

Hipoteca

5

Servidumbre

La relación jurídica que se establece entre el titular y el bien es el que el titular tiene un poder directo sobre ese bien, que le permite agrandar su patrimonio en términos de que el conjunto de bienes tienda más hacia lo positivo que a lo negativo.

Siempre que hay un conflicto sobre un derecho real vamos a caer en una Acción Judicial.

Hay situaciones en que existen poderes inmediatos de un lado y obligaciones del otro, tal es el caso de: Hipoteca.

Hay poderes inmediatos muy plenos (propiedad), poderes inmediatos más limitados (uso y habitación).

Siempre que se establezca una relación jurídica entre una persona y un bien puede nacer u derecho real.

Los derechos reales: unos nacen, otros se extinguen desaparecen.

Tratadistas Franceses e Italianos dicen que:

Hay derechos reales principales y accesorios en virtud de que el poder inmediato sea menos pleno.

Se dice:

Derecho Real Principal: la propiedad porque es un poder inmediato pleno y se dice que la hipoteca es accesoria porque lo que tengo es una expectativa nada más.

El acreedor en una hipoteca está a la expectativa de que el deudor incumpla o pague.

Hay acciones judiciales que llevan todo un procedimiento, una formalidad.

Ej: Prenda→ ejecutivo prendario, las acciones son diferentes que un juicio.

Hipotecario→ en una hipoteca uno no puede capturar el inmueble.

En un juicio ejecutivo prendario: se puede pedir al juez que haga una carta o un oficio dirigido a la Dirección General de Tránsito, para que se capture el vehículo, para poderlo dejar como depósito judicial que el deudor no lo destruya.

6

La violación del poder inmediato por el erga omnes, puede ir a parar en una Acción judicial.

Completa la relación jurídica el respeto que tenga el erga omnes sobre el derecho que tiene el titular, quien tiene el derecho de defender con lo que la ley le otorga el poder inmediato que ejerce sobre el bien.

Acción Reivindicatoria:

Derecho que tiene un propietario de un bien y que ha sido despojado ilegítimamente.

El Derecho de solicitar la restitución del bien y aparte solicitan la indemnización por daños y perjuicios que le hayan producido.

Posesión:

Interdictos: acción judicial de que si se amenaza su derecho de posesión; se interpone un proceso sumario de rápida duración.

El derecho tiene que dar los mecanismos para poder ejercer una acción judicial ante los juzgados civiles mayor o menor cuantía.

Cada que vayamos a definir un derecho real, lo hacemos así:

Usufructo: es el poder inmediato que tiene un titular de poder utilizar, realizar actos de uso y disfrute sobre un bien ajeno.

Hipoteca: es el poder inmediato que tiene un titular sobre un bien, que en el caso de un bien que garantiza una obligación y en caso de

incumplimiento pueda promover la venta judicial del bien para que con el producto de el hacerse pago de la deuda.

Propiedad: es el poder inmediato que tiene un titular sobre un bien de gozar en forma absoluta.

Los derechos reales tienen un ciclo en la vida, que podemos determinar que empiezan con su nacimiento y termina con su extinción.

Para que nazca un derecho real tiene que haber una relación jurídica entre dos personas.

Al Bien lo consideramos una cosa con utilidad y susceptible de apropiación privada.

Y que además llega a formar parte del patrimonio de las personas, quienes van a tener un poder inmediato sobre las mismas.

Históricamente, la determinación del número de los derechos reales que existen en un ordenamiento jurídico determinado, va a ir dependiendo de mucha cosas:

- Necesidades de las personas en la sociedad.
- Qué clase de Ordenamiento Jurídico tenemos, si somos influenciados del Common Law Anglosajón, o del Ius Naturalismo propios de las sociedades latinas.
- Influenciados por la economía, ideología y religión del país.
- Las costumbres, si somos creativos o No.

Todo esto va a ser que influya en que haya una relación jurídica entre Bienes y Personas.

El civilista francés nos dice que la propiedad ahora es ilimitada, pero a la par de la ilimitación se lo oponen restricciones en virtud de las utilidades públicas y demás.

Eso hace que o se estire el número de derechos reales que ay o que se encoja. Que se estire la posibilidad de creación de derechos reales o que sea una posibilidad estrecha.

8

Ejemplo: En Roma había derechos reales muy limitados.

-observamos cada sociedad para ver la cantidad de derechos reales que hay.

-El ambiente va a influenciar en el espacio y en el tiempo.

1º de febrero del 2007

## SISTEMAS DE ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES

### La extinción de los derechos reales hasta 2007

En Costa Rica se perfecciona el contrato cuando hay un acuerdo y manifestación a voluntades de 2 personas.

**1.-** Estamos inmersos en **un Sistema Italo-Francés** y nuestro Derecho Civil se nutre de este sistema.

Esta teoría de perfeccionamiento de contrato. La cual vamos a aplicar como un sistema de adquisición de un derecho real se llama NUDO CONSENSU = solo consentimiento. Basta el consentimiento de las partes para que se pueda adquirir un derecho real. Cualquiera que sea: propiedad, posesión, hipoteca, servidumbre, usufructo, readquiere por medio de acuerdo de voluntades.

### **2.- Otro sistema es el germánico.**

El sistema de adquisición de los derechos reales está basado e la Inscripción Registral, para este sistema era muy importante la inscripción Registral en un Registro Público.

### **3.- Sistema Español. Traditio**

La tradición romana era una formalidad para el romano. El acuerdo de voluntades era importante pero se perfeccionaba el contrato cuando había entrega material del bien.

El Sistema Español no desconoce la importancia del acuerdo y además indica que cuando hay un bien para inscripción se lleve ahí.

La formalidad es la que va a preponderar y en la adquisición de los derechos reales correspondientes.

Si no hay entrega material del bien No hay acuerdo de voluntades.

Recordemos Código Civil 1886, viene basado en el Código Civil Napoleónico con nuestras limitaciones.

La oligarquía cafetalera trató de influenciar en la Constitución de 1871.

## MODOS DE ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES

Hay varias clasificaciones dentro de los modos de adquirir derechos reales:

1.-) Modo a título Universal o a título particular.

**A título Universal**= cuando una persona adquiere la totalidad de los bienes de una persona (Difunto) por testamento.

**Modo particular**= Que yo adquiera la mayor parte o casi todos los bienes de una persona.

2.-) Modo Intervivos o Mortis causa

**Intervivos**= entre personas que están viviendo.

**Mortis Causa**= por causa de muerte del abuelo (heredé propiedad).

3.) Modo a Título Gratuito y a Título Oneroso

**Gratuito**= No existe ningún tipo de prestación. Ej.: donación.

**Oneroso**= Hay una contra prestación de dar, hacer o no hacer.

4.-) Modos Originarios y Derivados

**Originarios**= solo es una ocupación, adquisición de un bien de las cosas que no tienen dueño RES NULLIUS.

**Derivados** = proviene de alguien más a parte de la transmisión (venta, permuta). Hay 3 formas derivadas de adquirir derechos reales:

- 1- **Accesión:** incorporación de elemento extraño al bien.
- 2- **Prescripción positiva:** usucapión, adquirir derecho por el paso del tiempo.
- 3- **Por legado testamentario:** la manifestación de la ultima voluntad de una persona.

El NUDO CONSENSU está determinado en nuestro Código por varias normas jurídicas entre ellas:

ART. 480: La propiedad de Mueble e inmuebles se transmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el Registro y de la Tradición.

La ocupación es el único modo originario de adquirir un derecho real que consiste en el hecho de tomar posesión de una cosa que no le pertenece a nadie.

Podríamos decir que la ocupación viene a ser un modo primitivo de adquirir un derecho real.

Y en sentido Técnico, viene a ser la aprehensión de una cosa que no le pertenece a nadie.

En nuestro país se da una diferencia sustancial en la ocupación de Bienes Inmuebles con respecto a los Bienes Muebles.

Nuestro Código civil en el ART 486 dice que los bienes Inmuebles que le pertenecen a nadie son del Estado.

Según el tratadista Francés, solo hay ocupación de Bienes Muebles porque hay otra regla, en Bienes Muebles es En Tratándose la posesión vale por título.

11

Ejemplo: Compro un carro, lo inscribo el Registro, me entregan título de propiedad.

CAZA Y PESCA: hallazgo, ocupación.

Si la ocupación tiene por objeto animales terrestres o volátiles se llama caza.

Si se refiere a animales acuáticos, se llama pesca.

La caza y la pesca se encuentran sometidos a reglamentos, para evitar la expiación indiscriminada y aniquilante de ciertas especies.

Modos Derivados:

La accesión: consiste en adquirirán derecho real, basado en la incorporación de elementos extraños al bien que poseemos o del cual somos propietarios.

Ej: tengo un terreno le construí una casa, le incorporé un elemento extraño.

La prescripción Positiva: Usucapión.

Este es otro derecho derivado de adquirir un derecho real y se da en virtud del paso prolongado del tiempo.

La usucapión se puede dar tanto en Bienes muebles ( términos mas cortos 3 años) como en Inmuebles (10 años).

El legado testamentario:

Testamento: es un acto revocable donde una persona instituye sobre como se van a repartir sus bienes a la hora de su fallecimiento y de orden moral.

Legado: es determinar que grupo de vienes va para quienes.

Tipos de testamento: abierto cuando voy donde un notario,  
cerrado=?

8 de febrero del 2007

## EXTINCIÓN DE BIENES REALES

Los derechos reales nacen y se extinguen.

### **Se extinguen:**

**1-** Cuando se destruye la cosa: incendio de una casa.

**2- La No detectación del derecho** que se tenga sobre servidumbre.

**3- Bienes que están dentro del comercio de los hombres.** La cosa pierde su condición de estar dentro del comercio de los hombres. Se pierde derecho real que se tenga. No se debe confundir con expropiación.

Ej.: El estado compró un terreno así que ya no está dentro del comercio de los hombres, dejó de haber derecho real sobre ese bien.

**4-Renuncia:** que se haga del derecho de propiedad que tiene, se extingue el derecho real.

**5- Abandono:** el titular abandona el bien.

**6- No uso del derecho real:** No confundir con la No detentación.

**7- A como se adquiere por prescripción positiva, se pierde por prescripción negativa.**

Ej: uno puede adquirir un derecho por el paso prolongado del tiempo, y se le puede prescribir.

**8- Adquisición originaria:** u ocupación que otro realice del bien. Si alguien ocupa ese bien que va a ser una RES NULLIUS, que otro originariamente ocupó ese bien. Se extinguió el derecho real que tenía el antiguo poseedor propietario.

**9- Expropiación Forzosa:** es el instituto jurídico que utiliza el Estado para que en virtud de una utilidad pública, previamente declarado y comprobada, previamente indemnización, se traslade un bien de dominio particular a dominio público.

13

Para que exista expropiación:

El Estado debe determinar la existencia de un interés público, previamente establecido,

Previo peritaje pagado por Hacienda,

Y se va a un proceso contencioso,

## Tema V

### La Tradición

Es un acto solemne de entrega material de una cosa.

Para los romanos para que perfeccionara un contrato debía haber este acto solemne

Traditio= viene del latín entrega.

Traditio ficticia = se entrega algo simbólico.

En Costa Rica si hay solemnidad y se usa en la Escritura Pública.

15 de febrero 2007

## EVOLUCIÓN HISTORICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD

- Los pueblos primitivos, eran Nómadas y No conocían el concepto propiedad; era de todos. Fue la Época del Colectivismo.
- Los pueblos colectivos evolucionan, se sedentarizan.
- En un grupo de personas siempre hay un líder.
- Surgen las Tribus y los Clanes.
- El líder delega en los miembros del clan: labores, tareas, dividiendo formas de subsistir, generando propiedad.

Roma es el siguiente estadio en la evolución de la historia del concepto de propiedad.

El Imperio romano duró 800 años, se crearon figuras sociales que a su vez llegan a ser figuras jurídicas = ciudadanos.

Ciudadanos eran:

\* Pater Familia: Era ciudadano romano, distribuye más o menos, analógicamente comparado con lo que hacía el Jefe de la Tribu o el Clan. Dividía y se considera que la propiedad, los bienes pertenecen al Pater, era el único que podía elegir y ser elegido.

Era el único que tenía propiedades, los demás eran esclavos del Pater.

Esta figura en cuanto a propiedad a parte de jurídica es una figura social.

El Imperio Romano dura 800 años, en él se establecen una serie de formalidades para llegar a la propiedad a través de la Traditio Romana.

Roma es el Gran Primer Aporte Jurídico al tema de la propiedad, el tema del derecho como tal. Se considera a Roma es el inicio del Derecho.

Nacieron conceptualizaciones como → COSA

Se escuchó de propiedad, usufructo, goce del uso de la cosa ajena. Aparte de que nace el Pater Familia como figura social, jurídica y política, económica, religiosa. Se crea el término cosa= todas las cosas materiales.

Desaparece el Imperio Romano y aparecen la Europa Medieval, otra gran figura. Nace el Feudalismo, diferente a la estructura del Pater Familia.

El señor feudal era la persona que tenía grandes extensiones de tierras, conjunto de bienes, pero utiliza otras figuritas:

- Contrato de fidelidad o Vasallaje.

El Feudalismo dura como 2 siglos, durante estos siglos, llegamos a tener las 2 figuras:

Señor Feudal: con dominio del título.

Vasallo. Tenía un dominio útil de la propiedad, se produce un tipo de expropiación al Señor Feudal, que es el que paga impuestos, tiene la propiedad bajo su poder, en la práctica es el Vasallo el que tiene todos los medios de producción, los bienes y es el que genera la actividad más importante en cuanto a la propiedad.

El Señor Feudal= tenía señorío (dominio social). El título de respeto, lo tenía, el señor dueño de grandes extensiones y propiedades y bienes.

El Vasallo= era quien las utilizaba y más se beneficiaba con ellas.

Uno tiene dominio señorial el otro tiene un dominio útil. Se va dando una descomposición de esa estructura, se va dando una expropiación del Vasallo al Señor Feudal.

El poder se mantiene con otra posición.

- Se crea la Monarquía= producto de muchas de las nuevas corrientes económicas: Florencia tráfico de especias con China y Europa.

- Se Crea el Absolutismo: en cuestión de la propiedad, los plebeyos → populus eran alimentados por su rey que distribuía labores.

Pero hay algo que determina el límite de la monarquía, rompe con la monarquía, y no con el Feudalismo.

Es entonces cuando nos encontramos con la primera definición de propiedad privada, que pudo haber existido en algún estadio de la historia.

¿Qué trajo abajo la monarquía en Europa? Una revolución.

¿ Quién luchó contra la monarquía? Napoleón.

Se Crea una Revolución, que rompe con un esquema que existe y cambiarlo a algo completamente diferente.

Hubo una ilustración, produjo a nivel jurídico la normativa más importante del ser humano = El Código Civil Francés.

Se codifica por primera vez el Derecho, se recopila el derecho y se hace norma jurídica.

En específico existe en el Código Civil Francés, indica qué es propiedad privada, poniéndola como centro fundamental de todos los demás derechos existan.

El revolucionario francés tenía tres consignas: Libertad- igualdad – fraternidad. Estas pernean tanto en el tema de la propiedad que lo hace hasta Sacro Santo, Fundamentalísima. La define:

La propiedad es: el modo de usar y gozar de un bien del modo total y absoluto, mientras que no se haga un uso prohibido por las leyes y los reglamentos.

Ya no hay monarquía, ya todos somos iguales, libres. Y esa libertad se expresa en el tema de la propiedad, en el hecho de que si puedo obtener una propiedad, la obtengo, y puedo usarla del modo más total y absoluto. Eso mientras que no se haga uno uso prohibido por las leyes y los reglamentos.

Esta es la primera definición histórica de la propiedad que la podemos encontrar en cualquier libro, código o norma. La Gente pasa de ese poder Absoluto a la definición del concepto de propiedad pero tiene límite de uso prohibido por las leyes y reglamentos.

Hasta ahí llegó el Civilista Francés, al Código se le dice Napoleónico, porque Napoleón quería con su recopilación la conquista de Europa, el Código, es su caballo de batalla jurídico.

Esa revolución es la más importante porque es donde rompe completamente con lo que el término propiedad se refiere, la gran conquista es haber definido la propiedad privada.

Pero vienen otras revoluciones: como la revolución Industrial Le Loutier decía: hagan dinero en abundancia, háganlo deshonestamente y si No queda más hágalo Honestamente. Y lo mataron.

Esta frase encuadra en esta encarnizada lucha de obtener propiedad por parte de los seres humanos a través de un sistema político que tiene su sistema económico: liberalismo económico.

Aquí la guerra es la del más fuerte. Nos amparamos en derecho de propiedad privada que tenemos. Si uno puede tener toda la propiedad privada que desee hágalo capitalíce, lleve más haga ese patrimonio más fuerte sin importar nada. El estado vigila las fuerzas económicas, no se mete absolutamente en nada.

Pero llega un alemán Carl Marx, propone la socialización, el socialismo, lo contrario del Capitalismo.

El socialismo económico dice que todos somos iguales, no existe la propiedad privada. Esto rompe con el esquema liberal capitalista de Adam Smith, en su libro La Riqueza de las Naciones, habla de la salvaje persecución de agrandar los capitales.

Estado era dueño de todos los medios de producción. La gente empieza a decir que es lo bueno aquí?

En 1918 Una Constitución alemana de Weigmar, introdujo nuevo concepto de propiedad, basado en este juego dialéctico de la propiedad socialista y propiedad capitalista llamada función social de la propiedad. Esta por un lado reconoce el derecho que tenemos de tener propiedad, de poder manejar los medios de producción.

Lo bueno del Capitalismo: propiedad privada es respetada.

Lo bueno del Socialismo: todos tenemos una misma proporción de igualdad.

Se le ponen limitaciones a la propiedad privada en bienestar común. Ver Art 50 constitución política.

**latifundio.** (m. Finca rústica de gran extensión.

Instituto de Tierras y colonización ITCO, ahora el IDA, se crean mecanismos legales para quitarle propiedad a la persona No productora y dárseles a quien las produzca y No tenga tierras.

22 de febrero 2007

18

## FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Propiedad, concepto:

El civilista francés introduce el concepto de propiedad privada y de aquí partimos a hacer nuestro propio concepto.

ART-544 Código Napoleónico. Propiedad privada es el derecho de gozar y de disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no se haga un uso prohibido por las leyes y los reglamentos.

Antes de la Revolución Francesa buscando Igualdad, fraternidad y libertad. Esta revolución histórica hace que el concepto,

El civilista francés introdujo el hecho de este bien común y en el ART. 541 Código napoleónico, dice que nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, sino en virtud pública, previa indemnización.

→ DEFINICIÓN DE PROPIEDAD

-Es el poder jurídico pleno e inmediato que tiene una persona sobre una cosa, poder en cuya virtud esta cosa queda sometida directa y totalmente a nuestro señorío exclusivo.

El poder inmediato que tiene el propietario es el poder jurídico pleno y el derecho que el propietario es el más amplio que existe.

Tenemos un titular ejerciendo poder inmediato sobre ese bien.

El erga omnes debe respetar el señorío que se ejerce sobre los bienes.

Nace nuestro Código Civil en abril de 1886, es anterior a la constitución política que toma el concepto de propiedad que el mismo Código establece.

Y la constitución trae el concepto en su Art. 45 Leer Artículo

Igual como lo era para el civilista francés, en nuestro Código, al derecho de propiedad, se le pone como un derecho fundamentalísimo y lo ubica como el rector de los demás derechos reales.

Nuestro Código dice que a partir del momento que oigamos propietario = dueño, y si escuchamos propiedad = dominio.

Para que una persona tenga el dominio pleno debe tener 5 elementos fundamentales:

- 1.- Posesión: derecho real que tiene el propietario , es un derecho real tener dominio pleno sobre el bien.
- 2.- Usufructo: también es un derecho real.
- 3.- Transformación y enajenación : Ej.: Hipotecar.
- 4.- Derecho de defensa y exclusión: Tengo lote y el vecino se pasa a mi terreno y no está deslindada, tengo derecho de poner una cerca.  
-- Tengo un bar y pongo rótulo "Nos reservamos derecho de admisión".
- 5.- Restitución e indemnización: Si he sido despojado ilegítimamente, puedo pedir restitución e indemnización.

El ART.1045. Código Civil, La legitima defensa habla que debe haber una proporcionalidad entre el ataque y la defensa.

Aquí el asunto de la propiedad a nivel doctrinario se vuelva algo fundamentalísimo. El civilista tomaba el concepto de propiedad como algo fundamental, sacro santo, una de las reivindicaciones más importantes de la revolución francesa, tener un concepto unitario de la propiedad.

Nuestro derecho lo pone como el centro de todos y cada uno de los demás derechos reales, como uno de los derechos sagrados.

Todos buscamos propiedad y cuando hablamos de propiedad hablamos de patrimonio.

Hay acciones jurídicas que se realizan en virtud de los 5 elementos porque el tema de propiedad es muy complejo.

Otros tipos de propiedad:

Incorpóreos: también producen propiedad como la propiedad intelectual, y el correo electrónico.

Corpóreos e incorpóreos = todo lo que nos da utilidad. El intelecto es objeto de propiedad, poder directo que confieren el derecho de propiedad. 20

1º de marzo 2007

Propiedad: El poder que el propietario en un principio el derecho de propiedad, el derecho de usar y abusar de la cosa.

El propietario no solo puede ejecutar, actos de goce, de uso sino también puede ejercer sobre su propiedad cualquier acción que le plazca. Eso es lo que distingue el derecho de la propiedad a cualquier derecho real.

Esa facultad que tiene el propietario de disponer de la cosa incluso consumiéndola completamente, destruyéndola totalmente y materialmente., o bien transformando su sustancia.

Antiguamente se llamaba abusos de la cosa solo puede el propietario al que se confiere poder, En roma se consideraba en el sentido de la posibilidad del consumo total del bien.

Por eso la gente dice que la propiedad es el bien mas completo que existe.

Las limitaciones de la propiedad se dan en virtud de los intereses del vecino. También hay un interés general en contra de un interés particular.

Ej.: expropiación.

Los presupuestos constitucionales son interesantes cuando tiene que ver con el derecho de propiedad. La mayor parte de esos procesos va determinado en aspectos netamente de valor económico.

Hablamos de un **dominio completo** (no se debe confundir con que la propiedad puede estar limitada por algo), es cuando hablamos de posesión, usufructo, transferencia y enajenación, derecho a defensa y exclusión y derecho de restitución e indemnización.

Lo otro es hasta donde está el límite de propietario de hacer un abusos de su bien.

ART. 265 Código civil, Dominio es imperfecto o limitado cuando falta alguno de esos 5 elementos necesarios del dominio completo.

Nudo propietario, y usufructuario.

La ley impone limitaciones cuando está limitando los poderes del propietario.

ART.266 Cód. Civil. Va de la mano con ART: 455 Cód. Napoleónico.

La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposición de la ley.

Va de la mano porque establece la posibilidad de que se haya que se de un uso casi irrestricto.

## CONCLUSIÓN

El poder del propietario le da derecho a realizar un cierto número de actos jurídicos relativos a su bien.

Pero cuando se les estudia tratando de precisar las limitaciones a esos actos jurídicos, se debe advertir que efectivamente habrá ciertos actos jurídicos sobre el bien que el propietario no tendrá derecho a realizar en virtud de la existencia de intereses jurídicos superiores como lo es por Ejemplo:

El interés de la colectividad por encima del interés particular, de utilidad pública. El Código llama a eso "pública utilidad ", Y además esos límites estarán dados en virtud de leyes especiales.

Entonces tenemos: por un lado que existirá un poder jurídico pleno llamado derecho de propiedad que comprende los 5 elementos (Posesión, usufructo, transformación y enajenación, derecho de defensa y exclusión, Restitución e indemnización.), si se quita uno de esos elementos habrá un desmembramiento a la propiedad a la cual llamamos Nuda Propiedad.

22

Y a la por otro lado son las limitaciones que están establecidas en la ley. ...>>>>Hasta aquí examen. <<<<<<