



# BIENES Y SUCESIONES

LICENCIATURA EN DERECHO

PROPIEDAD, COPROPIEDAD Y CONDOMINIO

Lic. Mónica Elizabeth Culebro

Brianda Paola Ruiz Gómez

UNIVERSIDAD DEL SURESTE

## INTRODUCCION

El derecho de propiedad es el más amplio poder reconocido por el ordenamiento jurídico sobre una cosa, que se define por la reunión de tres facultades: gozar de una cosa, disponer de ella y reivindicarla. La función social de este derecho implica que no es ilimitado, sino que constituye un conjunto de derechos y obligaciones cuyo contenido está delimitado, no solo por el interés individual, sino también por el interés general o colectivo.

Nuestro mayor objetivo es conocer cada uno de los derechos reales que cada ciudadano tiene.

Los derechos reales son derechos que recaen sobre una cosa; es una relación inmediata entre una persona y una cosa. El derecho real es aquel que concede al titular un poder sobre un bien que es a veces ilimitado y entonces le llamamos propiedad (es el derecho real más absoluto) y otras veces es menos pleno ejercitándose sobre una cosa de modo limitado en cuyo caso da lugar a los derechos reales sobre cosa ajena.

En el derecho real a la propiedad, diremos que esta se manifiesta en 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.

El código civil establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

La propiedad desde que existe como tal se ha tratado de explicar y en el presente trabajo delimitaremos conceptos específicos relacionados a la propiedad, la copropiedad y el condominio

El artículo 824 del Código Civil dice. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio del Estado, corresponde originalmente a la Nación, la cual por conducto del Gobierno del Estado y del Federal en los casos de su competencia, ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de aquellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Propiedad: Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido de las leyes y sin perjuicio de terceros. (Diccionario de Derecho, de Pina Vara:422).

Esto quiere decir que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de su propiedad para su beneficio, siempre y cuando este permitido dentro de la ley y no dañe ni afecte a terceros, porque también sabemos que al adquirir una propiedad no solo se obtienen derechos, también obtenemos obligaciones. Doctrinalmente, se ha tratado de distinguir el derecho de propiedad de la noción de dominio. Pero la diferencia que cabe encontrar es únicamente de puntos de vista: La propiedad es un concepto económico-jurídico, objetivo, mientras que la palabra dominio tiene un sentido predominantemente subjetivo, pues implica la potestad que sobre la cosa corresponde al titular. Así se explica que en el lenguaje corriente se hable de propiedad en un sentido genérico, que abarca muchas formas de poder sobre toda clase de bienes (por ejemplo, propiedad de la herencia, de las marcas y patentes, propiedad literaria y hasta propiedad de los créditos y de los cargos), mientras que la palabra dominio se reserva, por lo general, en sentido técnico, para el señorío sobre las cosas corporales.

Medios de adquirir la propiedad. Pueden clasificarse desde distintos puntos de vista en:

1o. -Adquisiciones a título universal y a título particular.

2o.-Adquisiciones primitivas y derivadas.

3o.-Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

### La copropiedad

El Código Civil en su artículo 926 dice: Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas, aun en los casos en que por acuerdo de los copropietarios un predio se divida físicamente; en consecuencia, no podrá expedirse la autorización de lotificación ni escriturarse los lotes a título particular si previamente no se da cumplimiento a lo que dispone el artículo 967 del presente código.

Copropiedad, propiedad que corresponde a varias personas sobre una misma cosa.( Diccionario de Derecho, de pina Vara:196).

Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, para mi un ejemplo claro seria: que son aquellos inmuebles o edificios construidos en un mismo terreno de dominio común y las casas construidas en sitios de dominio de cada propietario, pero que cuentan con espacios comunes.

## El condominio

En el campo del derecho, el condominio se refiere a la potestad que dos, tres o más individuos disponen sobre un bien compartido.

Es posible distinguir entre el condominio ordinario (una cosa que puede dividirse y que permite que distintos sujetos dispongan de porcentajes de participación) y el condominio en mano común (cuando el bien no se puede dividir y su propiedad recae en varias personas, sin que existan distintas cuotas de participación).(guías jurídicas:condominio)

Los condominios forman parte de lo que el derecho civil conoce como comunidad de bienes y esta figura legal encuadra a aquellos casos en los que un patrimonio es compartido por diversas personas jurídicas o físicas.

La noción de condominio suele aplicarse a los inmuebles de propiedad horizontal. En estos casos, una persona es la propietaria de la unidad que compra, por ejemplo si alguien compra un departamento dentro de un edificio y es copropietaria de los espacios comunes (pasillos, ascensores, etc.). Los gastos que se producen en estos espacios comunes se reparten entre todos los copropietarios. Para facilitar la administración, es frecuente que los copropietarios del condominio contraten los servicios de alguien externo que se encargue de liquidar los gastos.

## CONCLUSIÓN

La extinción de la propiedad, se manifiesta de diversas formas, entre ellas el código civil regula la adquisición del bien por otra persona. Destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación, abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.

El derecho de propiedad es susceptible de protección, configurándose acciones protectoras que beneficien al dueño del bien.

La copropiedad es una figura que se encuentra regulada por nuestro código civil al ser parte de una forma de propiedad en la cual son distintos los individuos que adquieren derechos y obligaciones sobre la cosa o bien susceptible a la copropiedad, esta puede traer muchos beneficios en tanto al cuidado de la cosa o bien en tanto al hecho de que existe una obligación de parte de otros sobre esta.

Es la copropiedad una forma muy usada que puede tener muchos beneficios, así como un derecho que se puede usar para distintas cosas.

## BIBLIOGRAFIA

Diccionario de Derecho, Rafael de Pina Vara

Antología Bienes y sucesiones

Código Civil de Chiapas