

LA PROPIEDAD



Poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, es decir; sobre un bien, permitiendo usarla, disfrutarla y disponer de ella, con la capacidad de controlar y utilizar un bien, ya sea tangible o intangible, como terrenos, casas. la propiedad puede adquirirse a través de diversas vías, incluyendo la compra, la herencia o la ocupación, ya que están sujetas a limitaciones establecidas por la ley.

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

A) Adquisiciones a título universal y a título particular:

La adquisición universal, es aquella que se transfiere el patrimonio, como conjunto de derechos y obligaciones constituyendo un pasivo y un activo, como universalidad jurídica. La adquisición de estos bienes es, la herencia, ya sea legítima o testamentaria (se instituyen herederos). Cuando se instituyen legatarios (transmisión a título particular)



B) Adquisición primitivas derivadas:

Es cuando la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona y el adquirente de la misma no la recibe- un titular anterior- ya que ha estado sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma, quiere decir; es la ocupación que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo que no hay transmisión de un patrimonio a otro. Las formas derivadas de transmisión del dominio suponen la transmisión de un patrimonio a otro, (el caso es- herencia- prescripción- adjudicación).



C) Adquisición a título oneroso y a título gratuito:

Título oneroso, es cuando se recibe un cierto pago equivalente en dinero, bienes o servicios, a cambio de un bien que recibe. Hay contratos a título gratuito, pueden ser de carácter universal. La herencia, tanto testamentaria como legítima, implica una transmisión a título gratuito de un patrimonio.



EXTENSIÓN Y LIMITES

A) La extensión del derecho de propiedad: es la adquisición en relación al sobresuelo y al subsuelo, abarcando es el espacio aéreo sobre el terreno.

B) Limitación del derecho de propiedad: son limitaciones de las exigencias de interés público, cuya satisfacción la expropiación forzosa y otras instituciones afines (relaciones de vecindad). No se pueden realizar construcciones si afectan otras propiedades, menos si están cerca de paredes ajenas, cloacas, hornos, establos, ni ventanas que puedan afectar la intimidad de las demás propiedades. no se pueden plantar árboles, palmas, que puedan causar un daño o peligro en otras propiedades, (bardas, banquetas o pisos). los propietarios tienen el disfrute de derechos de la propiedad del deslinde y alojamiento, (cercarla y cerrarla).



DERECHO DE ACCESION



Es la propiedad de los bienes que da derecho a todo lo que produce, ya sea que se le una o se incorpora de forma natural o artificial, esto quiere decir que el propietario no solo tiene derechos sobre el bien principal, sino de los bienes accesorios que se le agreguen.

- **FRUTOS NATURALES:** Son los que se producen de la tierra, crías y demás productos de los animales
- **FRUTOS INDUSTRIALES:** Son producidos por las heredades o fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo.
- El que recibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación.
- El dueño del terreno en que se edifique siembre o plante de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, previa la indemnización o la renta de donde edifico o planto.
- El terreno que se haya edificado de mala fe pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga el derecho a pedir indemnización alguna, del dueño del suelo.



LA COPROPIEDAD

Es cuando una cosa o derecho patrimonial pertenece a dos o más personas. los copropietarios no tienen el derecho sobre determinadas cosas, sino que un derecho sobre toda la propiedad y cada una de las partes en cierta proporción.

- **ALICUOTA:** parte proporcional de un todo.
- **FORMAS DE COPROPIEDAD:**

Voluntaria: Se reconoce a cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca.

Las forzosas son aquellas que por naturaleza existe la imposibilidad de llegar a la división o a la venta (cuando hay diferentes pisos de una casa y hay distintas personas en la propiedad).

La propiedad es temporal cuando es voluntaria y es permanente cuando es forzada.



PROPIEDAD EN CONDOMINIO

La propiedad en condominio permite a varias personas ser dueños exclusivos de un mismo inmueble, compartiendo las áreas y elementos comunes, asumiendo las condiciones que le permitan satisfacer sus necesidades sobre el inmueble, conveniente y adecuada para todos.

-ESTRUCTURA-

Vertical: Es cuando en el inmueble se edifican varios niveles en un terreno común.

Horizontal: Es cuando el condómino tiene derecho exclusivo de una parte del terreno y es propietario de la edificación.

Mixto: Son cuando se forman condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en propiedad exclusiva, como los edificios, torres, manzanas o zonas.

