

EL DOMINIO

EL DOMINIO

“El Dominio es un derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona”.

El Dominio es **Perfecto** si es perpetuo, y la cosa objeto de dominio no tiene gravamen de derecho real alguno hacia otras personas.(Art 1941)

El Dominio es **Imperfecto** si la cosa objeto está gravada respecto de terceros con un derecho real. Por ejemplo: la servidumbre, la hipoteca, la prenda, etc.

El Dominio es **Exclusivo** cuando dos personas no pueden tener cada uno todo el dominio total sobre la cosa, salvo que sean propietarios en común de dicha cosa por la parte que cada uno pudiera tener.

El dominio es **perpetuo**. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiriera el dominio por prescripción adquisitiva. (Art 1942)

El dominio es **excluyente**. El dueño puede excluir a extraños del uso, goce o disposición de la cosa, remover por propia autoridad los objetos puestos en ella, y encerrar sus inmuebles con muros, cercos o fosos, sujetándose a las normas locales. (Art. 1944)

El Dominio es **Absoluto**, porque el titular de ese derecho real puede:

- Usar y gozar de la cosa objeto

- Alterar la cosa, hasta el extremo de cambiar su destino o de destruirla.

FACULTADES DEL DOMINIO

FACULTADES MATERIALES

El titular del derecho real de dominio posee los siguientes derechos:

- Derecho de uso: el titular se sirve de la cosa según su necesidad o conveniencia, sin limitaciones respecto de la naturaleza o destino.
- Derecho de goce: el titular percibe todos los frutos que pudiera producir la cosa.
- Derecho de poseer: el titular es poseedor, legítimo, y tiene derecho de ejercer la posesión, y solo será privado de ella por causa de utilidad pública.
- Derecho de disponer: el titular podrá cambiar la materialidad de la cosa, alterando incluso su aspecto y estructura.

FACULTADES JURÍDICAS

El titular del derecho de dominio puede ejercer los actos jurídicos de los que la cosa objeto sea susceptible: enajenarla total o parcialmente, alquilarla o arrendarla total o parcialmente.

El titular del derecho de dominio puede ejercer los actos jurídicos de los cuales la cosa objeto sea susceptible: enajenarla a título oneroso o gratuito, alquilarla o arrendarla, total o parcialmente, gravarla con los derechos reales de hipoteca, uso y habitación, servidumbre (si la cosa es un bien inmueble), prenda (si la cosa es un bien mueble)

EXTENSIÓN DEL DOMINIO

- Artículo 1945. Extensión
- El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o son sus accesorios.
- El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales.
- Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie.
- Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario.

ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

Por **APROPIACIÓN**: aprehensión de cosas muebles sin dueño o abandonadas por este último. Cuando se habla de Apropiación, debemos remitirnos a las cosas muebles no registrables, puesto que los bienes inmuebles nunca carecen de dueño, ya que ante la ausencia de éste, son propiedad del Estado.

Por **ESPECIFICACIÓN**: denominada además transformación, significa valerse de una determinada sustancia para la creación de un nuevo objeto.

Por **ACCESIÓN**: tiene lugar cuando una cosa mueble o inmueble acreciere a otra por adherencia natural o artificial.

Por **TRADICIÓN**: la tradición traslativa de dominio consiste en la entrega material de una cosa, hecha por el propietario actual al adquirente de dicha cosa, teniendo ambos (propietario y adquirente) capacidad para enajenar y adquirir.

Por **PERCEPCIÓN DE FRUTOS**: se denomina así al modo de adquirir el dominio de una cosa que se genera desde otra, es decir, cuando un elemento es capaz de generar una cosa, sin que dicho elemento vea alterada su sustancia.

Por **SUCESIÓN**: es la transmisión de un derecho propio a otra persona, de manera tal que esta última pueda ejercer el citado derecho en nombre propio; esto tiene lugar si fallece el propietario actual.

Por **PRESCRIPCIÓN**: consiste en adquirir un derecho por el transcurso del tiempo; para ello, debe ejercerse la posesión continuada de una cosa durante lapsos prefijados en el CC y C

EXTINCIÓN DEL DOMINIO

El derecho de propiedad puede **extinguirse**:

- Si la cosa sometida a dominio se destruye o se consume totalmente
- Si la cosa es puesta fuera de comercio

Así mismo, también se **pierde** el dominio:

- Por LEY: si a título de prescripción, accesión o transformación, se atribuye a una persona la propiedad de una cosa perteneciente a otra.
- Por ABANDONO: se pierde el dominio de una cosa por el abandono de la misma.
- Por ENAJENACIÓN: si una persona adquiere su dominio por tradición de cosas muebles; en el caso de los inmuebles, el dominio se pierde luego de la firma del instrumento público de enajenación, seguido de la tradición.
- Por TRANSMISIÓN JUDICIAL: el dominio se pierde por las siguientes causas:

- a) Expropiación por necesidad o utilidad pública
- b) Sentencia judicial
- c) Restitución de cosa cuya propiedad fue transmitida por título viciado de nulidad.

Por ALZAMIENTO DE ANIMALES DOMÉSTICOS: si un animal doméstico recupera su libertad o pierde la costumbre de volver a su dueño, y el dueño desiste de perseguirlo. se extingue el derecho de propiedad sobre los mismos. Si emigran y se habitúan a vivir en otro inmueble, pertenecen al dueño de éste, si no empleó artificios para atraerlos y/o retenerlos

RESTRICCIONES DEL DOMINIO

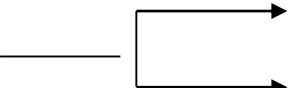
1. Las restricciones LEGALES son las que aparecen dispuestas en el CC y C, Ejemplo:
Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisorias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados.
(art.1977)
Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante. (Art. 1978)
Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un metro ochenta centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura (Art. 1979).
Las distancias mínimas indicadas en los artículos 1978 y 1979 no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.
2. Las restricciones ADMINISTRATIVAS son aquellas que, están impuestas al dominio privado sólo en el interés público. Tal es el caso de los reglamentos municipales (Código de Planeamiento y de Edificación, Reglamento de las Empresas Distribuidoras de Agua Potable, de Energía Eléctrica, etc.)

EL CONDOMINIO

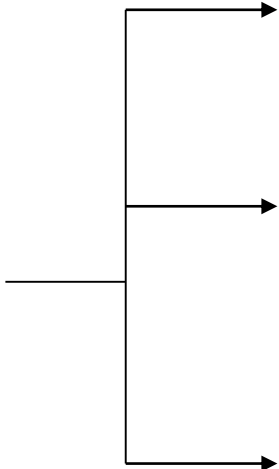
EL CONDOMINIO:

•Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.“ (Art. 1983 CC y C)

Caracteres del
Condominio

- 
1. Pluralidad de sujetos
 2. Unidad de objeto

Constitución del
Condominio

- 
1. Contrato: cuando una persona enajena a otra una parte de la cosa que le pertenece exclusivamente
 2. Acto por última voluntad: cuando en un testamento se deja un legado de cosa determinada a favor de varias personas conjuntamente
 3. Ley: hay condominio de origen legal cuando nace como consecuencia de una disposición legal, independientemente de la voluntad de los particulares

FACULTADES DE LOS CONDOMINIOS:

CLASE 3

El Condómino se Adquiere de la misma forma que el Dominio: por tradición, prescripción o sucesión de los derechos del propietario.

Características del Condominio:

- Cada condominio puede gozar de los derechos inherentes a su propiedad, que sean compatibles con la naturaleza, aun sin el consentimiento del resto de los condóminos.
- Cada condómino puede constituir Hipoteca sobre su parte indivisa.
- Cada condómino puede reivindicar ante terceros la cosa en la cual tenga su parte indivisa.
- Ningún condómino puede ejercer sobre la cosa común en la cual se tenga su parte indivisa actos materiales o jurídicos que afecten el ejercicio activo del derecho de propiedad, a menos que cuente con el consentimiento del resto de los comuneros. La oposición de uno solo de ellos bastará para impedir el acto.
- Asimismo, sobre la base del punto anterior, tampoco se puede, sin el consentimiento de los copropietarios, hacer innovaciones materiales en la cosa común.
- Ningún condómino puede enajenar, constituir servidumbres o hipoteca, que perjudique el derecho del resto de los copropietarios.

TIPOS DE CONDOMINIOS

- Condominio Sin Indivisión Forzosa o Normal: Se aplica al caso en el cual la cosa común está sujeta a la voluntad de cualquier copropietario que en cualquier momento puede exigir su partición, con lo cual se extingue el condominio sobre la misma.
- Condominio Con Indivisión Forzosa: cuando una cosa está afectada al uso común de dos o mas herederos pertenecientes a sendos propietarios, se dice que es un caso de condominio con indivisión forzosa (Art.2004 CCy C), y ninguno de los copropietarios podrá pedir la división, dado que si así fuera, la cosa objeto perdería su sustancia.

Los casos Con Indivisión Forzosa son:

- a) Sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o mas heredades. Esto se aplica a pasillos, callejones, pozos, canalizaciones de desagües, etc. Sobre estas cosas, debe existir condominio, dado que si fueran propiedad exclusiva de un copropietario, estaríamos ante el caso de una servidumbre.
- b) Sobre paredes, muro, cercos y fosos.
- c) Sobre cosas cuya división está prohibida por ley.
- d) Sobre cosas cuya indivisión fue pactada por los condóminos.
- e) Sobre cosas cuya indivisión fue producida por actos de ultima voluntad
- f) Sobre cosas cuya división es nociva
- g) Sobre cosas objeto de confusión en cuanto a su división, hasta tanto se resuelva definitivamente la situación. Esto se aplica al caso de confusión de límite entre dos fondos contiguos. Cada poseedor tiene derecho para pedir que los límites confusos se investiguen y se demarquen

CONDOMINIO SOBRE MUROS CERCOS Y FOSOS (Art . 2006)

El muro, cerco o foso se denomina:

- a) lindero, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante;*
- b) encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;*
- c) contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo;*
- d) medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;*
- e) privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes;*
- f) de cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo;*
- g) de elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento;*
- h) enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.*

Artículo 2007. Cerramiento forzoso urbano

Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor. El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros.