

TRABAJO DE BIENES

SENTENCIAS

- Temas:
- Derechos Reales
- Acciones Posesorias
- Posesión
- Propiedad Horizontal

- ◆ Desarrollo:

1. Son aquellos derechos patrimoniales que confieren un poder inmediato sobre la cosa, en nuestra legislación se define en el artículo 665 c.c. como el derecho que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona, además en el mismo artículo los enumera y son derechos reales el de dominio, herencia, usufructo, uso o habitación, servidumbre, prenda y el de hipoteca. Aunque el poder jurídico que se tiene sobre una cosa no implica necesariamente la utilización de ella; basta que procure al titular del derecho real ventaja de cualquier orden, generalmente económica. El derecho real consta de tan solo dos (2) elementos: la persona, el sujeto activo del derecho, y la cosa, objeto del derecho. Y aunque son varios los derechos reales estos a sus veces están encerrados en dos grandes grupos que son los derechos reales de goce o disfrute y los derechos reales de garantía.

A continuación, explicaremos cada uno de los derechos reales:

–Dominio o propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contraria a la ley o derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

–Herencia, es el derecho real que se tiene sobre la totalidad del patrimonio de una persona difunta, excepto los derechos intransmisibles, o sobre una cuota del mismo.

–Usufructo, es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

–Uso o Habitación, es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación.

–servidumbres, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta utilidad. Las servidumbres pueden ser; naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre.

–Censo, es la obligación de una persona contrae por haber recibido un capital o reconocer que lo adeuda, obligación que consiste en pagar un rédito a otra persona, gravando en garantía del rédito y del capital un inmueble de su propiedad.

–Prenda, es un derecho real de garantía o seguridad que se constituye con la entrega de una cosa al acreedor, el cual, en caso que el deudor no cumpla su obligación, puede, para satisfacerse crédito, instar la venta de la cosa y pagarse con el precio alcanzado.

–Hipoteca, es el derecho real de garantía que atribuye al acreedor la facultad de desposeer, expropiar, incluso al tercero adquirente, los bienes vinculados a la garantía de su crédito con el fin de que sea satisfecho con preferencia sobre el precio logrado mediante la expropiación.

–enfiteusis, es la relación en virtud de la cual sobre un fundo y sus accesiones, es concedido un derecho perpetuo, o temporal, de utilización de naturaleza real y alienable, a una persona, llamada enfiteuta, con el deber de mejorar el fundo, generalmente a través del cultivo.

2. Nuestro código civil define el objeto de las acciones posesorias de la siguiente manera: tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos. La doctrina lo define y clasifica de la siguiente manera;

–Querella de amparo es la que tiende a conservar la posesión de los bienes raíces o de los derechos constituidos en ellos. Procede cuando se ha tratado de turbar o molestar al poseedor su posesión o en el hecho se le ha turbado o molestado. El poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del daño que ha recibido y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme.

– Querella de restitución es la dirigida a recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, de que ha sido injustamente privado el poseedor. El que injustamente ha sido privado de la posesión tiene derecho para pedir que se le restituya, con indemnización de perjuicios.

–Querella de restablecimiento es la acción por la cual el despojado violentamente de la posesión o mera de un inmueble persigue se le restituya en esa posesión o mera tenencia en que se encontraba antes del despojo violento. Claro dicha querella la preceden unos supuestos que son; haber tenido, al momento del despojo, la posesión o mera tenencia de un bien raíz; haber sido despojado de esa mera tenencia o posesión; el despojo debe haber sido violento. El plazo que tiene el despojado para que se restablezcan las cosas en el estado que antes se hallaban prescribe en seis (6) meses, contándose el plazo, naturalmente, desde la fecha del despojo. Ahora tenemos las acciones posesorias especiales y son:

–denuncia de obra nueva tiene su origen en el derecho romano con la nunciatio novi operis, ahora se puede definir como la acción judicial que a fin de prevenir un daño, se dirige a lograr la suspensión de los trabajos de una obra nueva, comenzados o a punto de comenzarse. Nuestro código establece lo siguiente en su artículo 987 toda obra voladiza que atraviesa el plano vertical de la línea divisoria de los predios,

–denuncia de obra ruinosa como la acción que, para evitar o prevenir un perjuicio al sujeto que la entabla, se dirige a obtener la enmienda, reparación o demolición de un edificio o cualquiera otra construcción vecina que amenaza caerse, o el afianzamiento o extracción de árboles mal arraigados o expuestos a ser derribados por casos de ordinaria ocurrencia.

Nuestro código reza lo siguiente en su artículo 988 si el daño que se teme del edificio no fuere grave, bastara que el querellado rinda caución de resarcir todo perjuicio

3. Nuestro código civil lo define de la siguiente manera en su artículo 762; posesión es la tenencia de una cosa determinada con animo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otra que la tenga en lugar y a nombre de el.

La posesión posee dos (2) elementos, por un lado el corpus; que en la doctrina esta definida de diferentes formas por un lado esta la teoría de Savigny, el cual afirma que el corpus no supone necesariamente el contacto inmediato del hombre con la cosa poseída, consiste en la manifestación de

un poder de dominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata, con exclusión de toda intromisión de extraños.

Ihering espiritualiza en cierto modo el corpus. Sostiene que no es sino la exteriorización del derecho de propiedad, el hecho de conducirse respecto de la cosa como lo haría el propietario: es el conjunto de actos o estado de hecho mediante los cuales se manifiesta el derecho de propiedad con relación a la cosa que constituye el objeto de este derecho.

Existen diversas especies de posesión, por un lado esta las regulares e irregulares y por otro las útiles e inútiles. La posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión, si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión irregular es la que carece de uno o más de estos requisitos, es decir, es la posesión a la que falta el justo título, o la buena fe, o la tradición si el título es traslativo de dominio. Ahora analizaremos, la posesión útil; son las posesiones regulares e irregulares, pues ambas llevan a la prescripción adquisitiva o usucapión: a la prescripción ordinaria la primera y a la prescripción extraordinaria la segunda. Las posesiones inútiles son las de contenido vicioso, o sea, la violenta y la clandestina. Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza puede ser actual o inminente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

4. Es un derecho real principal que recae sobre una unidad arquitectónica para usar, gozar y disponer, contenida en una unidad de extensión mayor y que requiere la existencia real y jurídica de bienes comunes accesorios que complementan el uso de la unidad privada. Tiene tres (3) elementos y son

Jurídico. Debe existir un solo bien inmueble jurídicamente individualizado. Cuando tengo dos inmuebles y dos folios se debe englobar a través de una Escritura Pública que se debe registrar.

Material. Debe existir una unidad arquitectónica sobre la cual recaiga un derecho real pleno para usar, gozar y disponer.

Complementarios del uso y el goce de cada unidad. Bienes que deben ser usados por los dueños de las unidades arquitectónicas privadas. Se trata de derechos reales Accesorios a uno principal. Sobre los cuales recae un derecho real de uso = el normal de la cosa y limitado por el derecho de los demás.

La propiedad horizontal está conformada por dos clases de bienes: los privados y los comunes.

Bienes privados: Son las unidades individuales, sobre las que recae un derecho real pleno. Son individualidades jurídicas arquitectónicas.

Bienes comunes: Son aquellos bienes que deben ser utilizados para permitir el uso de los bienes privados.

Coefficientes de copropiedad:

Son porcentajes de participación. El reglamento debe señalarlos, calculados con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, respecto del área total privada del edificio o conjunto.

La proporción de los derechos de cada propietario de bienes privados sobre los bienes comunes.

El porcentaje de participación en la asamblea de copropietarios.

El índice de participación para la contribución de las expensas comunes mediante el pago de las cuotas de administración.

Las expensas; son gastos necesarios que deben pagar los propietarios, los poseedores y los tenedores para la administración y prestación de servicios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

Comunes ordinarias: Son las que se encuentran contempladas en el reglamento de propiedad horizontal y que deben ser pagadas regularmente por los copropietarios.

El retardo en el pago causa intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la superintendencia bancaria, sin perjuicio de que la asamblea fije uno mayor.

La Ley 675 consagra un principio de solidaridad para el pago de estas expensas entre el dueño y el tenedor de los bienes.

Además se consagra una solidaridad entre el antiguo y el nuevo dueño por las cuotas no pagadas por el primero al transferir el dominio.

Comunes extraordinarias: Son fijadas por la asamblea para cubrir eventos importantes.

La extinción de la propiedad horizontal se lleva a cabo de la siguiente manera

Dstrucción del edificio en proporción del 75%, salvo que se pueda reconstruir.

Decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad de los particulares así como aceptación de los acreedores con garantía real.

Orden de autoridad judicial o administrativa.

Se eleva a EP la decisión o sentencia judicial y se inscribe en el registro.

Una vez se dividen hay un año para disolver y liquidar la persona jurídica.