

Propiedad

La **propiedad** o **dominio** es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular la capacidad de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan las leyes. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.¹

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

El derecho de propiedad abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que pueden ser ocupados.² Con todo, el dominio no solo se circunscribe a las cosas corporales, sino también recae sobre las incorporeales tales como el derecho de propiedad industrial o intelectual.³

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad".^[*cita requerida*] Según la definición dada el jurista venezolano-chileno Andrés Bello^[*cita requerida*] en el artículo 582 del Código Civil de Chile,^[*cita requerida*] el dominio consiste en:

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

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*ius utendi*), disfrute (*ius fruendi*) y abuso (*ius abutendi*),⁴ distinción que proviene del derecho romano o de su recepción medieval.⁵ Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, según señala Ginsberg, puede ser definida la **propiedad** como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden.

Teoría de la propiedad

El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa: la propiedad se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la ley o los provocados por "la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio"⁶



Derecho de propiedad

(limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social,⁷ implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

En doctrina jurídica, especialmente aquellos ordenamientos con importante influencia latina, se considera que el dominio o propiedad está integrado por tres facultades o derechos:

ius utendi

El *ius utendi* es el derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho o de la propiedad, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.

Por ejemplo, bajo el principio del *ius utendi* no podría un propietario de un bien inmueble justificar la tenencia de una plantación de marihuana, al estar prohibida por la mayoría de los ordenamientos jurídicos. De la misma forma, un empresario no puede justificar bajo este principio ruidos excesivos típicos de una actividad industrial en una zona residencial, que hagan intolerable la vivencia de los demás vecinos.

ius fruendi

El *ius fruendi* es el derecho de goce sobre la cosa. En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de sustancias. En ese aspecto se distinguen de los denominados "productos" así: tratándose de un manzanar, las manzanas son frutos naturales y la leña de los árboles son sus productos.

Los frutos civiles están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Usando el ejemplo anterior, el fruto civil que percibe el propietario del manzanar es la renta que le es pagada al darlo en arrendamiento. Tratándose de dinero, los frutos que percibe su propietario son los intereses.

ius abutendi

El *ius abutendi* es el derecho de abuso sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social: por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural no debe destruirlo y, de hecho, debe estar obligado a su conservación.

Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real (disposición jurídica): así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla y, en general, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona; o incluso renunciar al derecho o abandonar la cosa, que pasaría a ser *res nullius*. Son también actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca.⁸

En conclusión tiene el derecho real de dominio quien tenga estos tres principios (Uso, Goce y Disposición)

Caracteres del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es un poder moral, exclusivo y perfecto, pero con carácter de limitación y subordinación, así como también perpetuo. *[cita requerida]*

- Es un **poder moral** porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente. *[cita requerida]*
- Es un derecho **exclusivo**, derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar.
- Es un derecho **perfecto**. El derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa, sobre su utilidad o sobre sus frutos; de aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia (dominio radical) o sobre la utilidad (dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo). Estas dos clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto. El derecho de propiedad es un derecho perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, incluso mediante un uso proporcionado de la fuerza, y disponer plenamente de su utilidad y aún de su substancia, con la posibilidad en determinados supuestos de destruir la cosa.
- Es un derecho **limitado** o restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
- Es **perpetuo**, porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

Clasificación

Se puede esquemáticamente presentar la división de las varias especies de propiedad, de acuerdo a lo siguiente:

Por sujeto

- **Pública**, si corresponde a la colectividad en general.
Véanse también: Propiedad estatal y Dominio público.
- **Privada**, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos *[cita requerida]*.
Véase también: Propiedad privada
- **Individual**, si el derecho lo ejerce un solo individuo
- **Colectiva privada**, cuando el derecho es ejercido por varias personas
- **Colectiva pública**, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público.

Por naturaleza

- **Propiedad mueble**, si puede transportarse de un lugar a otro.

- **Propiedad inmueble**, o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro
- **Propiedad corporal**, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros
- **Propiedad incorporeal**, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros

Por objeto

- Propiedad de bienes destinados al **consumo**
- Propiedad de bienes de **producción**

Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado. A este modo de adquirir la propiedad se le llama también "título" y existen diversas clasificaciones, por ejemplo:

- A título universal
- A título oneroso y gratuito
- Originarios
- Derivados

Modos de transmisión


Virtual

Surge por medio de la palabra de los contratantes al entregar el documento que denota la propiedad y no la posesión. Al cumplirse con la entrega virtual y al momento de que el causante le da la posesión del bien al causahabiente, se constituye la entrega física. La transmisión física de la propiedad, refiere que el bien mueble o inmueble, es existente y está dentro del comercio, ya que jurídicamente esta figura es regulada por el derecho.⁹

Jurídica o real

Procede respecto de bienes muebles inscritos y sólo surte efectos desde su inscripción en el registro público de la propiedad. Se refiere que debe existir y se debe constituir para su realización con un ordenamiento jurídico del derecho positivo, ya que es verificable, compatible y no es contradictorio con la existencia del derecho. Es posible o jurídica cuando el sujeto es capaz jurídicamente en la relación del objeto en el contrato.⁹

Véase también



-  Portal:Derecho. Contenido relacionado con **Derecho**.
- Propiedad incorporeal
- Propiedad industrial
- Propiedad intelectual
- Propiedad comunitaria

- Propiedad privada
- Propiedad personal
- Pro indiviso
- Propiedad pública
- Dominio público
- Capitalismo
- Comunismo
- Derecho de superficie

Referencias

1. Morán Martín, Remedios (2002). «Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión». *Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal. Tomo I. Parte teórica*. Editorial Universitas. ISBN 84-7991-143-3.. El artículo 544 del Código Civil francés establece que "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa *de la manera más absoluta*, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos".
2. «Significado de Derecho de propiedad» (<https://www.significados.com/derecho-de-propiedad/>). *Significados*. Consultado el 1 de octubre de 2018.
3. «Derecho de Dominio o Propiedad» (<https://inoponible.cl/derecho-de-dominio-o-propiedad/>). *Inoponible*. Consultado el 24 de enero de 2019.
4. Rodríguez Piñeres, Eduardo (1973). *Derecho usual* (16ª edición). Bogotá: Temis., pág. 70
5. Hinebrosa, Fernando (2005). *Apuntes de derecho romano: Bienes*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. pp. 23-24. «El concepto de dominio o propiedad como suma del ius utendi, el ius fruendi y el ius abutendi [...] no es romano sino medieval. Fueron los cultores y expositores por cuenta propia del derecho romano (glosadores y, en especial, los comentadores), quienes acuñaron esa idea, tan propia de su mentalidad como extraña al derecho romano en sí.»
6. Lasarte, Carlos (2002). *Principios de Derecho civil. Tomo cuarto: Propiedad y derechos reales de goce*. Madrid: Marcial Pons. p. 77. ISBN 84-7248-987-6.
7. Este reconocimiento se produce a menudo con rango constitucional. Por ejemplo, el artículo 58, párrafo 2º, de la Constitución de Colombia de 1991 afirma que "la propiedad es una función social que implica obligaciones"; el artículo 33.2 de la Constitución española de 1978 establece que "la función social de estos derechos [propiedad y herencia] delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes"; finalmente, el artículo 24 de la Constitución de Chile declara que la propiedad estará sujeta a "las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social", función social que comprende "cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental".
8. Lasarte, Carlos. Op. cit., pág. 69.
9. Borja, M.(2013). Teoría general de las obligaciones. Porrúa. Pag. 149-146.

Enlaces externos

-  [Wikcionario](#) tiene definiciones y otra información sobre **propiedad**.
-  [Wikiquote](#) alberga frases célebres de o sobre **Propiedad**.

Obtenido de [«https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Propiedad&oldid=157789768»](https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Propiedad&oldid=157789768)

▪