

Limitaciones civiles a la propiedad

Otros derechos reales

Derechos reales limitados

Generalidades

- Derecho de propiedad es una suma de facultades separables: uso, goce y disposición
- Demás derechos se entienden como desmembraciones del dominio
- Casos
 - Propiedad fiduciaria
 - Usufructo
 - Uso o habitación
 - Servidumbres
 - Co-propiedad

Propiedad fiduciaria

- No se encuentra mencionada en la enumeración realizada en el artículo 577 CC

Art. 733. Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición|.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso.

Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria.

La translación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.

Propiedad fiduciaria

- Constitución del fideicomiso
 - Solemne, dependiendo de si es entre vivos o por causa de muerte
- Elementos
 - Cosas susceptibles de darse en fideicomiso - Art. 734 CC, se excluyen los bienes consumibles
 - Concurrencia de 3 personas:
 - Constituyente
 - Propietario fiduciario
 - Fideicomisario - acreedor condicional
 - Una condición: resolutoria para el propietario fiduciario y suspensiva para el fideicomisario

Propiedad fiduciaria

- Efectos del fideicomiso

- Derechos y obligaciones del propietario fiduciario

- El propietario fiduciario es propietario sujeto a la posibilidad de restituir el objeto de su dominio

- Derechos y obligaciones del fideicomisario

- Con la constitución del fideicomiso, se adquiere la expectativa de obtener la cosa.
- Puede solicitar medidas conservativas, transferir su expectativa, ser indemnizado por los perjuicios de la cosa, cumplida la condición, nace el derecho a exigir la entrega de la cosa

- Extinción del fideicomiso (Art. 763 CC)

- Por la restitución
- Destrucción de la cosa
- Renuncia del fideicomisario
- Condición fallida
- Confusión de la calidad de fideicomisario y fiduciario

Usufructo

- Concesión de las facultades de uso y goce
- Características
 - Derecho real
 - Confiere la mera tenencia
 - Temporal
 - Intransmisible
 - Divisible
- Elementos
 - Bien susceptible de usufructo
 - Diferencia entre usufructo y cuasiusufructo (mera tenencia vs. dominio; acción real vs. acción personal; pérdida fortuita de la cosa)
 - Concurrencia de tres sujetos: constituyente, nudo propietario, usufructuario
 - Plazo (Art. 770 CC)

Usufructo

- Constitución del usufructo
 - Por ley
 - Voluntad del propietario: por testamento o por acto entre vivos
 - Por prescripción
 - Por sentencia

Usufructo

- Efectos

- Derechos del usufructuario: usar la cosa, gozar los frutos (no los productos), hipotecar la cosa, arrendar y ceder el usufructo, en el caso del cuasiusufructo, facultad de disponer de la cosa fructuaria
- Obligaciones del usufructuario: mantener la cosa, pagar expensas y mejoras, practicar inventario y rendir caución, respetar los arriendos, restituir la cosa
- Derechos del nudo propietario: dominio, pedir anticipadamente la terminación del usufructo, derecho a pedir la restitución de la cosa
- Obligaciones del nudo propietario



Usufructo

- Extinción del usufructo
 - Llegada del día o cumplimiento de la condición
 - Muerte del usufructuario
 - Resolución del derecho del constituyente
 - Consolidación del usufructo con la nuda propiedad
 - Prescripción
 - Renuncia del usufructuario
 - Destrucción completa de la cosa
 - Sentencia judicial
 - Extinción por expropiación

Servidumbre

- Derecho real limitado desde el punto de vista del predio sirviente y un derecho real para el predio dominante
- Elementos
 - Dos predios de distinto dueño
 - Gravamen: obligación impuesta a un predio en favor del otro, da origen a un predio sirviente y uno dominante
- Características
 - Para el predio sirviente es un gravamen
 - Para el predio dominante es un derecho real

Servidumbres

- Clasificación

- Servidumbre natural - escurrimiento de las aguas
- Servidumbres legales - demarcación, cerramiento, tránsito medianería
- Servidumbres voluntarias

- Constitución

- Título
- Sentencia judicial - partición de bienes
- Prescripción - 5 años continuas y aparentes
- Destinación del padre de familia