

UNIDAD 1



RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES

TEMA 2:

La posesión y el derecho de dominio o propiedad

ÍNDICE

1. Unidad 1: Los bienes	3
Objetivo	3
Introducción	3
2. Desarrollo y subtemas:	5
2.1 Posesión. Concepto, naturaleza jurídica, elementos, especies. La mera tenencia	5
2.2 Adquisición, conservación y pérdida de la posesión	17
2.3 Del dominio o propiedad. Concepto, caracteres, evolución del concepto	22
2.4 Atributos de la propiedad, objetos, sujeto del derecho de domino, restricciones	25
3. Bibliografía	30

1. Unidad 1:

» Objetivo:

Elaborar juicios y relacionar cada uno de los bienes identificando las diferencias entre su dominio y posesión.

» Introducción:

- » La significación vulgar de la palabra *posesión* está en armonía con la etimología, y denota la ocupación de una cosa, el tenerla en nuestro poder, sin que importe mayormente la existencia de título o derecho para ello. ¹ Luis Claro Solar, en relación a la posesión nos dice que sirve de base a tres modos de adquirir la propiedad a saber, la ocupación, la tradición y la prescripción o usucapión. ² Como se ha dejado anotado, el titular de un derecho tiene sobre determinada cosa la capacidad de realizar ciertos actos y entre ellos se encuentra la posesión que en si constituye la relación que existe entre el sujeto y el objeto del derecho. Dicho de otro modo, la posesión es aquel señorío que la persona ejerce sobre los bienes a fin de poder sacar provecho y utilidad y que este accionar está protegido por la normativa que le permite amparar, conservar e incluso recuperarla a través de las diversas acciones posesorias dentro de las cuales no se discute sobre el dominio o propiedad sino tan solo en relación a los actos posesorios realizados por determinado tiempo.
- » Por otro lado, encontramos al *dominio o propiedad* que es el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz

¹ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 441

² Luis Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Pág. 368-

de proporcionar.³ El principal de los derechos reales, el derecho por excelencia, que constituye la base fundamental del patrimonio, es el derecho de propiedad, llamado también dominio.⁴ Dentro de este contexto se advierte que la propiedad denota la existencia de un poder más amplio del titular del derecho sobre la cosa y que constituye en el derecho real que puede ser reclamado a cualquiera en forma absoluta. Este derecho permite al propietario gozar y disponer de las cosas y puede ser adquirida por algunos modos, con son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Además, encontramos que de acuerdo a la normativa vigente este derecho puede estar limitado como sucede en los casos del fideicomiso, el patrimonio familiar, los derechos de usufructo, uso, habitación y las servidumbres. Al igual que la posesión, la propiedad está amparada y en el caso de que fuere arrebatada el titular de este derecho que es absoluto, exclusivo y perpetuo puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de que se le devuelva el bien de su propiedad.

³ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 135.

⁴ Luis Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Pág.297

2. Información de los subtemas

2.1 Posesión. Concepto, naturaleza jurídica, elementos, especies. La mera tenencia

Posesión. Concepto.

El Código Civil en el artículo 715 define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. Partiendo de esta definición, encontramos la presencia del hecho que consiste en la tenencia de la cosa y por otro lado el animus, que está representado al decirse que la posee con ánimo de señor o dueño que en si constituye un elemento intelectual. La posesión encuadra en el catálogo de las llamadas relaciones de hecho o materiales entre las personas y las cosas, una de las cuales es precisamente la posesión, para distinguirlas de las relaciones jurídicas o de derecho, entre las que se destaca nítidamente el derecho de dominio.⁵ Sobre este tema han existido abundantes criterios y que Gunther González Barrón, hace una distinción entre Savigny con Ihering, al citar como cuestiones prácticas: En primer lugar, la tesis de SAVIGNY (con posesión y tenencia) admite muchas hipótesis no protegidas. En cambio, la tesis de IHERING (entendiendo la tenencia como excepcional) puede llevar a que todas (o casi todas) la hipótesis estén tuteladas con los interdictos. En segundo lugar, la tesis de SAVIGNY vincula íntimamente la propiedad con la posesión (por el animus domini), lo cual se manifiesta en el concepto de posesión (ejercicio de hecho respecto al contenido de un derecho) y en los fundamentos de la tutela posesoria. En cambio para la tesis de IHERING la posesión puede considerarse en alguna medida autónoma a la propiedad.⁶ En relación a estos mismos conceptos, encontramos que la distinción entre la propiedad y la posesión se reduce, así, a una antítesis entre el hecho

⁵ Régimen jurídico de los bienes. Luis Parraguez Ruiz, Pág. 340.

⁶ Derechos reales. Gunther Hernán Gonzáles Barrón. Págs. 127-128

y el derecho. Si la propiedad es el poder legal que tiene una persona de disponer arbitrariamente de una cosa, con exclusión de todas las demás, la posesión es la exterioridad de la propiedad, el poder de hecho que corresponde a la propiedad como estado de derecho.⁷ Se agrega que la posesión y la propiedad pueden estar unidas pero en algunos casos la propiedad puede estar separada de la posesión y por consiguiente quien está en posesión no tiene la calidad de propietario. De este modo, una persona puede ejercer sobre determinada cosa el poder de hecho sin haberlo adquirido de manera legal y mientras que no exista constancia de que lesiona el derecho de otro, esa posesión está protegida por la normativa jurídica ante eventuales turbaciones. Ahora bien, al describirse la posesión se deben considerar varios aspectos pues ésta se puede iniciar por un hecho que puede ser contrario a la propiedad, pero al mismo tiempo las normas jurídicas la defienden pues permite ejercer las acciones posesorias y en tal virtud en cierto modo se configura en derecho. Sin embargo, es menester resaltar que la sola materialidad de tener la cosa no constituye posesión pues se requiere el requisito intelectual que es el animus. Larrea Holguín citando a Peñaherrera nos dice que la etimología misma de la palabra coincide con los conceptos históricos pues possidere- poseer- es compuesto de posse – poder y sedere- sentarse. Poseer significa pues, etimológicamente, poder sentarse, poder tomar asiento en una cosa, ocuparla de hecho, señorearla, disponer de ella.⁸

Naturaleza jurídica.

En relación a la naturaleza jurídica de la posesión se han generado múltiples opiniones pues unos afirman que es un hecho en tanto que otros que constituye en sí un derecho. Conforme se ha dejado anotado Savigny afirma que inicialmente es un hecho por la presencia del cuerpo, pero agrega que es a la vez un derecho, por cuanto ese hecho tiene repercusión jurídica. Por su parte, Ihering dice que es un derecho por contar con protección jurídica. Sobre este tema Larrea Holguín expresa que se suele considerar

⁷ Luis Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Pág. 370

⁸ Derecho Civil del Ecuador, Juan Larrea Holguín, Volumen V. Los bienes y la posesión. Pág. 90.

como fundador máximo sostenedor del *concepto subjetivo de la posesión* a Savigny, en tanto que Ihering representa a la *teoría objetiva*. Agrega que Saleilles en cierto modo es el fundador de una nueva corriente que ocupa un lugar intermedio o mixto.⁹ De este modo, encontramos que según la *teoría subjetiva* la posesión comienza siendo un hecho y luego se convierte en un derecho debido a la protección que se le brinda en el ordenamiento jurídico. Por su parte, la *teoría objetiva* pone énfasis a los hechos dando por tanto mayor trascendencia al corpus que al animus. Esto por cuanto al existir tenencia existe la posesión debido a que el elemento intencional se encuentra incluido en la tenencia y por tanto debe ser protegida. Estas teorías han sido modificadas, así la de Savigny fue complementada con *la de la causa* estableciendo el animus domini en tanto que la de Ihering fue modificada por Saleilles. Sin embargo, en la actualidad la disputa respecto a que si la posesión es un hecho o un derecho ha sido resuelta en el sentido de afirmar que es un estado de hecho protegido por el derecho.

Elementos.

El Código Civil al definir a la posesión en el artículo 715 deja constancia de los elementos que la constituyen y que deben estar presentes, estos son, el corpus y el animus.

El corpus. Es elemento que representa el poder físico o potestad de hecho sobre la cosa. A decir del Código Civil es la tenencia que le otorga a quien la ejerce la capacidad de disponer de ella. Este componente se da sin lugar a dudas mientras el poseedor tiene efectivamente aprehendida la cosa, bajo su poder inmediato y directo, como cuando viste su traje, ocupa la vivienda o conduce su automóvil.¹⁰ Savigny afirma que el corpus no supone necesariamente el contacto inmediato del hombre con la cosa poseída; consiste en la manifestación de un poder de denominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata, con exclusión de toda intromisión de extraños. Ihering, espiritualiza que es 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 estados de hecho mediante los cuales se manifiesta el derecho de

⁹ Derecho Civil del Ecuador, Juan Larrea Holguín, Volumen V, Los bienes y la posesión, pág. 96.

¹⁰ Régimen jurídico de los bienes. Luis Parraguez Ruiz, Pág. 345.

propiedad con relación a la cosa que constituye el objeto de este derecho. Seleilles, dice que está constituido por un conjunto de hechos capaces de descubrir una relación permanente de apropiación económica, un vínculo de explotación de la cosa puesta a servicio del individuo.¹¹ En sí, el corpus es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa como dicen Planiol y Ripert.¹²

El animus. Este elemento consiste en la conducta del poseedor de considerarse dueño y amo de la cosa. Esto es, consiste en la intención del tenedor del bien respecto a él pues actúa como señor y dueño como lo exige el Código Civil. El animus es el elemento de carácter psicológico o intelectual y consiste en esa intención de actuar como propietario como se ha dicho como señor y dueño (animus domini) o en la intención de tener la cosa para sí (animus rem sibi habendi). Dentro del amplio debate del animus, también se encuentra el animus possidendi que algunos lo identifican con el animus domini, pero otros dicen que es la simple intención de hecho.¹³ De este modo, encontramos que respecto al arrendatario o el usufructuario tienen voluntad de tener la cosa para sí, para poder usar de ella, pero la voluntad de tener la cosa como propia debe seguir residiendo en el propietario, porque aquellos le reconocen como tal, tienen la voluntad de poseer para él.¹⁴

Especies.

Posesión regular o irregular. De conformidad con el artículo 717 del Código Civil, la posesión puede ser regular o irregular.

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. En consecuencia, se

¹¹ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 444

¹² Bienes. Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, Pág. 155.

¹³ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 444

¹⁴ Sistema de Derecho Civil, Luis Diez. Picazo y Antonio Gullón, Volumen III, Tomo 1, Derechos reales en general, posesión, propiedad, registro de la propiedad. Pág.85

puede definir la posesión regular como la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe y, si el título es traslativo de dominio, se ha efectuado además la tradición.¹⁵ Teniendo en consideración la definición, la posesión regular debe contener como elementos o requisitos, justo título, buena fe y tradición.

1. Justo título es aquel que habilita para poseer, esto es, que de conformidad con la ley faculta o habilita para adquirir la posesión. De acuerdo a la tendencia de nuestro Código, la posesión es la exteriorización del dominio, por consiguiente, su adquisición tiene relación a cosas que ya han estado bajo el dominio de otra persona y que por tanto también es habilitante para transferir la propiedad. El artículo 716 del Código Civil determina que se puede poseer por varios títulos en tanto que el artículo 718 establece que El justo título es constitutivo o traslativo de dominio.

Son *títulos constitutivos de dominio* la ocupación, la accesión y la prescripción. Estos son los que dan origen al dominio en forma originaria por lo que al mismo tiempo producen la adquisición del dominio y de la posesión aunque en determinados casos no se otorgue el dominio por ausencia de algún requisito.

Son *títulos traslativos de dominio* los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

Por otro lado tenemos a los *títulos declarativos de dominio* entre los que constan las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes, no forman nuevo título; pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo. Estos títulos tan solo reconocen o declaran el dominio o la posesión que ya existían y nada crean ni transforman, debido a que únicamente reconocen, confirman o verifican una situación que ya existía.

¹⁵ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 447

De este modo encontramos que el justo título tiene que cumplir con los requisitos de forma y de fondo para que pueda producir efectos jurídicos, esto implica que debe ser verdadero y válido. En caso de no cumplir con las exigencias legales, el artículo 719 expresa los casos en que no es justo título, de este modo tenemos la presencia de *títulos injustos*, que son: el falsificado; el conferido por una persona como mandatario o representante legal de otra persona sin serlo; el que adolece de un vicio de nulidad; el meramente putativo como el del heredero aparente que no es en realidad heredero del legatario. En consecuencia, son títulos justos un contrato de compraventa, de permuta o de donación, desde que son idóneos para transferir el dominio (traslaticios), en tanto hacen nacer para una de las partes la obligación de dar una cosa; y no lo son, por el contrario, los contratos de arrendamiento, de comodato o de prenda, por carecer de aquella virtualidad en razón de que no producen una obligación de transferir.

2. La buena fe del poseedor, que según el artículo 721 del Código Civil, es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Se trata, pues, de un acto del fuero interno del individuo; de una convicción formada por la apreciación intelectual de los hechos, de que ninguna otra persona tiene derecho en la cosa, y que hace que el poseedor se considere dueño exclusivo, de una ileta conciencia del que piensa que la cosa es suya¹⁶. Se considera que se deben cumplir tres condiciones para que el poseedor pueda tener esta creencia, no dudosa, que es la buena fe y así, en primer término debe ignorar que otro diferente a quien le transfiere es el propietario de ella, esto en caso de que el tradente no sea el propietario exclusivo; encontrarse persuadido de que el que ha transferido tenía el derecho y la capacidad para enajenarla; y, recibirla en base a un justo título, que esté libre de algún fraude u otro tipo de vicio que lo invalide. En todo caso, debemos hacer mención que el poseedor se considera propietario y por consiguiente mantiene la buena fe, debido a que el mismo

¹⁶ Luis Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Pág. 436

Código Civil en el artículo 715 en la última parte determina que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. Por ello presume su buena fe, liberándolo de una prueba difícil, para hacer recaer el peso probatorio de la mala fe sobre el que la alega en su beneficio, Este principio se encuentra expuesto en el artículo 722: La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los demás casos la mala fe deberá probarse¹⁷. En el artículo 721, el justo error, en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

De este modo se advierte que para considerarse la buena o mala fe se debe razonar sobre el tipo de error, de tal modo que, si el poseedor pretende hacer valer un error de derecho, se presume también de derecho de mala fe, por cuyo motivo no existiría posesión regular. Por otro lado, al tratarse de un error de hecho, la buena fe no resulta afectada, claro está que además debe existir una justa causa de error y por tanto el poseedor está en la obligación de probar la causa que provocó su error y así también la justeza o suficiencia y de ese modo el juez puede justificar el error.

Por último, el artículo 717 hace mención que la buena fe debe estar presente al momento de adquirirse la posesión en cuyo caso es regular la misma, aunque con posterioridad no subsista y por tanto el poseedor pase a estar en mala fe. De este modo, la disposición legal concluye que, no es lo mismo ser poseedor regular que poseedor de buena fe al afirmar que, se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

3) La tradición. La tradición se convierte en un requisito para que opere la posesión regular únicamente cuando el título que se invoca por parte del poseedor es traslativo de dominio. Así la precisa el artículo 717 del Código Civil en el inciso segundo al afirmar que, si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

¹⁷ Régimen jurídico de los bienes, Luis Parraguez Ruiz, pág.369.

La posesión irregular, según el artículo 723 del Código Civil es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 717¹⁸. Por lo tanto, pertenece a esta clase la posesión de mala fe, la que carece de justo título y aquella que a la que le falta la tradición tratándose de un título traslativo de dominio¹⁹. A decir de Claro Solar, la irregularidad de la posesión tiene, por lo mismo, diversos grados. Es posesión irregular, la posesión del ladrón o del usurpador que se apoderan de la cosa ajena cometiendo un delito contra la propiedad o sin título alguno que autorice la toma de posesión. Es irregular, la posesión del que emplea la fuerza para tomar la posesión, aunque tenga en la cosa un derecho de dominio o de derecho real que lo autorice para gozar o servirse de ella. Es irregular, la posesión del que se ha apoderado de la cosa en virtud de un título injusto. Es irregular, la posesión del que ha entrado a poseer a escondidas del que tiene derecho para oponerse a ella. Es irregular, la posesión del que tiene la cosa a título precario²⁰.

Las posesiones viciosas. El artículo 724 del Código Civil determina que son posesiones viciosas, la *violenta* y la *clandestina*, las mismas que en si constituyen posesiones irregulares agravadas por las circunstancias descritas.

La posesión violenta²¹ es aquella en la que para adquirirla ha despojado al poseedor anterior, valiéndose de la fuerza ya sea física o moral, empleando amenazas que provoquen al tenedor del bien un justo temor de verse sometido él o sus familiares cercanos. El Código asimila como poseedor violento el que en ausencia del dueño se

¹⁸ Art. 717 Código Civil. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

¹⁹ Régimen jurídico de los bienes, Luis Parraguez Ruiz, pág.371.

²⁰ Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Págs. 446-447

²¹ Art. 725 del Código Civil. Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza. La fuerza puede ser actual o inminente.

apodera de la cosa y volviendo éste le repele²². En el artículo 727 se expresa que hay violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. El mismo cuerpo jurídico al referirse a la fuerza determina que es aquella que puede afectar los actos y contratos jurídicos es cuando sea capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, considerándose su edad, sexo y condición. Agrega que se considera como fuerza todo acto que infunde a una persona justo temor de verse expuesto a ella, su cónyuge o alguno de sus ascendientes o descendientes, a un mal irreparable y grave. En el artículo 725 al establecer que la posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza, determina que dicha fuerza puede ser actual o inminente. De este modo encontramos dos momentos en que se produzca la violencia, así: *Violencia en la adquisición*, cuando se dice quien adquiere por la fuerza esto es para acceder a la posesión se han empleado acciones materiales o vías de hecho, como golpes, disparos de armas, violación de seguridades, destrucción de bienes.²³ Por su parte, Claro Solar al hacer a los actos violentos para adquirir la posesión expresa que pueden ser sirviéndose de la fuerza física o de la fuerza moral, es decir, empleando amenazas que infundan justo temor y que por eso se dice que la fuerza puede ser actual o inminente. Agrega que no es necesario, por lo mismo, que para que exista la violencia se empleen armas o una agrupación de personas, que haya heridos y derramamiento de sangre, simples vías de hecho violentas o las solas amenazas capaces de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, dada su edad, sexo y condición, constituyen violencia cuando por estos medios se ha despojado al poseedor a pesar de su resistencia sin consentimiento de su parte. Se menciona también que el simple hecho de tomar posesión de la cosa sin encontrar obstáculos de parte del propietario o poseedor, aunque constituye una vía de hecho indebida, porque no se ha recurrido a la justicia en

²² Código Civil. Art. 726 El que, en ausencia del dueño, se apodera de la cosa, y volviendo el dueño le repele, es también poseedor violento.

²³ Régimen jurídico de los bienes, Luis Parraguez Ruiz, pág.372.

amparo o reconocimiento del derecho que se cree tener para emplear tal procedimiento, no constituirá violencia en el sentido que nos ocupa.²⁴ *Posesión que se conserva repeliendo al dueño o poseedor*, esta se produce en el caso del artículo 726 del Código Civil, cuando por ausencia del dueño, se apodera de la cosa y volviendo el dueño lo repele mediante actos violentos pues si bien no ha cometido violencia al entrar pero el despojo se produce cuando al regresar se le impide recuperar la tenencia de la cosa mediante actos violentos por lo tanto se convierte en una posesión violenta.

La posesión clandestina. El artículo 728 del Código Civil, determina que posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella. La clandestinidad es un vicio que contamina la posesión en cualquier momento de su vida y no sólo en el inicial, en el de la adquisición, cual ocurre con la violenta, de ahí que el Código diga que es la que se ejerce (y no la que se adquiere) ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.²⁵ Sobre el mismo punto, encontramos que la posesión debe ser pública, no en sentido de que el poseedor tenga que difundirla o hacerla notoria ante los demás o, en otros términos, que sea un pregonero de la posesión, sino que sus actos de posesión se efectúen según la naturaleza del bien sin ocultarlos a quien tiene derecho a oponerse.²⁶

La mera tenencia.

El Código Civil 729 determina que se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenecen. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo

²⁴ Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Págs. 448-449

²⁵ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 483

²⁶ Bienes. Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, Pág. 171

dominio ajeno. Luis Parraguez Ruiz, sobre el punto expresa, que diferente de la posesión, con su exigencia primordial del ánimo de señor y dueño, la mera tenencia—también llamada posesión precaria por algunos autores, es la detentación puramente de hecho de una cosa de la que el tenedor ciertamente pueda aprovecharse de manera bastante parecida a como lo hace el poseedor, pero respecto de la cual reconoce, o no puede dejar de reconocer, el dominio ajeno, por la sencilla razón de que o carece de título o el que sirve de antecedente a su detentación implica necesariamente ese reconocimiento.²⁷ Orientando el tema otro autor nos dice que una persona puede encontrarse en tres situaciones respecto a una cosa: 1) como propietario, el estado más perfecto; 2) como poseedor, que es la posición de un propietario aparente; y, como mero tenedor.²⁸ De este modo, encontramos que el mero tenedor sólo tiene el elemento de la posesión consistente en el corpus, pero no el animus que consiste en la intención de considerarse y comportarse como señor y dueño de la cosa. Es decir la mera tenencia se encuentra presente cuando se tiene una cosa reconociendo el dominio ajeno. El carácter de la mera tenencia consta establecido en algunas disposiciones del Código Civil, así en el artículo 731 que determina que el simple lapso no muda la mera tenencia en posesión; salvo el caso del artículo 2410, regla 4.²⁹ En el artículo 734 se refiere al principio *de inmutabilidad de la mera tenencia* pues se establece que si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta ha continuado hasta el momento que se alega, y en tanto, que si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume la continuidad del mismo orden de cosas y por tanto quien fue tenedor, no

²⁷ Régimen Jurídico de los bienes. Luis Parraguez Ruiz, págs.. 355 y 356.

²⁸ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 485

²⁹ Código Civil. Art. 2410. El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,
2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

puede transformarse sin más en poseedor. Otra característica de la mera tenencia, es su aspecto absoluto. El tenedor es tal frente a todo el mundo, no solamente de modo relativo, es decir con relación a alguien en particular. El tenedor está en una situación jurídica con relación a una cosa, de tal naturaleza, que igual resulta frente al propietario de esa misma cosa, o a su poseedor, o a un tercero cualquiera.³⁰ La mera tenencia puede tener como origen un derecho real, como es el caso del usufructo, el uso, la habitación. Además puede originarse de un derecho personal, como en los casos de arrendamiento, comodato y depósito.

³⁰ Derecho Civil del Ecuador, Volumen V, Los bienes y la posesión. Pág. 116

2.2 Adquisición, conservación y pérdida de la posesión

Adquisición de la posesión.

Respecto a la adquisición de la posesión en primer lugar se debe hacer mención que en el artículo 738 del Código Civil, se establecen reglas en relación a quienes en su calidad de titulares de la capacidad de goce y capacidad de ejercicio pueden acceder a la posesión. Así se expresa, que los que pueden administrar libremente lo suyo no necesitan de autorización para adquirir la posesión de una cosa mueble, con tal que concurra en ello la voluntad y la aprehensión material o legal; pero no pueden ejercer los derechos de poseedores sino con la autorización que compete. Los dementes y los infantes son incapaces de adquirir por su voluntad la posesión, sea para sí mismos o para otros. Por su parte, el artículo 735 ibídem, determina que la posesión puede tomarse, no sólo por el que trata de adquirirla para sí, sino por su mandatario, o por sus representantes legales. Evidenciamos que quien actúa directamente, para tomar la posesión requiere tener capacidad suficiente. Sobre el principio general relativo a la adquisición de la posesión encontramos que, si por definición la posesión supone la unión, en las mismas manos, de la tenencia de una cosa determinada (corpus) y el ánimo de señor o dueño (animus), natural es que ella no se adquiera, en principio, sino a partir del instante en que se reúnan esos dos elementos constitutivos de la posesión.³¹

Además se debe dejar constancia que respecto a las cosas que acceder por medio de la posesión, pueden ser materiales e inmateriales, esto es, se pueden poseer derechos conforme lo estipula el artículo 730 del Código Civil que refiere a la posesión de las cosas inmateriales.³²

Respecto a la adquisición de la posesión de los bienes muebles, el Código sigue la línea de la capacidad de goce del tributo de la persona al permitirles que adquieran la posesión que tienen la libre administración de sus bienes sino también los incapaces,

³¹ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 493

³² Código Civil. Art. 730. posesión de las cosas incorpóreas es susceptible de las mismas calidades y vicios que la posesión de una cosa corporal.

con la salvedad de los dementes y los infantes conforme se precisa en el segundo inciso del artículo 738. Así lo hace notar Juan Llarrea Holguín, al expresar que, para adquirir la posesión de una cosa mueble basta que el sujeto pueda aprehender material o legalmente la cosa, tener la voluntad de hacerlo; por consiguiente, se excluye absolutamente a los niños y a los dementes, pero los demás incapaces pueden adquirir la posesión; habrá que salvar también los casos de cosas muebles que deben inscribirse (como los derechos de autor), puesto que para hacer “esa aprehensión legal”, no tendrían capacidad los relativamente incapaces.³³

Sobre la adquisición de la posesión de los bienes inmuebles, encontramos que se ha legislado de un modo distinto pues en el artículo 739 del Código Civil determina que, si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el correspondiente libro del Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio. En consecuencia, como ahora se trata de adquirir la posesión mediante un negocio jurídico, como es la tradición, únicamente pueden hacerlo las personas que tienen la libre administración de sus bienes.³⁴

Respecto a la adquisición de los *bienes inmuebles que no se encuentran inscritos* en el Registro de la Propiedad, encontramos que se adquieren de forma similar, esto es, por el hecho que produce el apoderamiento acompañado del *animus domini*, conforme lo prescribe el artículo 741 al precisar que se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya; menos en los casos que las leyes expresamente exceptúan. Algo similar encontramos en el artículo 744 que determina que si alguno, dándose por dueño, se apodera violenta o clandestinamente de un inmueble cuyo título no está inscrito, el que tenía la posesión la pierde.

En cuanto a la *adquisición de la posesión de los bienes inmuebles inscritos*, se deberá diferenciar, si es título no traslativo de dominio la adquisición opera en virtud de la presencia del *corpus* y el *animus* sin necesidad de que se inscriba en el Registro de la Propiedad. En el caso de que se invoque un título traslativo de dominio, para adquirirla

³³ Derecho Civil del Ecuador, Juan Larrea Holguín, Volumen V, Los bienes y la posesión, pág. 188.

³⁴ Régimen Jurídico de los bienes. Luis Parraguez Ruiz, pág.- 377

se requiere necesariamente la inscripción en el Registro de la Propiedad lo que está contemplado en los artículos 739 y 717 del Código Civil.³⁵

Sobre la adquisición de la posesión legal de herencia, en el artículo 737 encontramos que la posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore. El que válidamente repudia una herencia se entiende no haberla poseído jamás. De este modo encontramos que para la adquisición legal de la herencia se han establecidos normas especiales que no requieren la presencia del corpus y el animus y tan solo por el imperio de la ley y por consiguiente únicamente requiere el deferimiento de la herencia que se produce al fallecer el causante, conforme el artículo 998³⁶ del mismo Código. La misma normativa determina que la adquisición de la posesión depende de la aceptación o repudiación de la herencia que es una potestad del heredero. Así, en el caso de aceptarla se confirma la posesión desde el fallecimiento y si la repudia se entiende no haberla poseído jamás.

En cuanto a la adquisición de la posesión irregular, teniendo en consideración que es la que carece de los requisitos exigidos para la regular, ya sea que se trate de muebles o inmuebles basta que se encuentren presentes el corpus y el animus.

Conservación y pérdida de la posesión.

A decir de Claro Solar, según la doctrina de los jurisconsultos romanos la posesión se conserva por medio del mantenimiento simultaneo de los dos elementos que han debido concurrir para adquirirla, el animus y el corpus; pero una vez adquirida la posesión, la voluntad de conservarla se supone siempre mientras no se manifiesta una voluntad contraria bien definida, y a este respecto la conservación de la posesión difiere

³⁵ Código Civil. Art. 717. Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición. Ar. 739. Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el correspondiente libro del Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

³⁶ Código Civil. Art. 998. La herencia o legado se defiere al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata, si el heredero o legatario no es llamado condicionalmente; o en el momento de cumplirse la condición, si el llamamiento es condicional.

de su adquisición.³⁷

De la conservación y pérdida de la posesión de los bienes muebles. El artículo 742 del Código Civil expresa que la posesión de la cosa mueble no se entiende perdida mientras se halla bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero. Por otro lado, el artículo 740 prescribe que el poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo o a cualquier otro título no translativo de dominio.

Sobre *la pérdida de la posesión de bienes muebles* tenemos que esta se produce en cuanto desaparecen los dos elementos que la constituyen, corpus y animus, como en el caso de que otra se apodera según el artículo 741 que precisa que se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya.

De la conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles. En primer término, tenemos en relación a los inmuebles que no se encuentran inscritos, se la pierde cuando otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya conforme lo prescribe el artículo 741. En cuanto a los inmuebles que se encuentran inscritos, al tratarse de una posesión regular se la conserva mientras subsista la inscripción pues así lo precisa el artículo 743 al determinar que para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor por título inscrito transfiera su derecho a otro, o por decisión judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni da fin a la posesión existente.

³⁷ Luis Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Pág.484

En términos generales podemos también decir que la posesión se pierde siempre que desaparecen sus dos elementos, o uno solo de ellos, sin que una presunción legal favorezca el mantenimiento de la posesión a pesar de dicha desaparición.³⁸

Finalmente encontramos que la posesión puede ser recuperada y así lo determina el artículo 746 del Código Civil al establecer, el que recupera legalmente la posesión perdida, se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio. La norma jurídica permite la recuperación de la posesión a través de las acciones posesorias, así el artículo 970 del Código Civil estipula, el que injustamente ha sido privado de la posesión, tendrá derecho para pedir que se le restituya, con indemnización de perjuicios y además en el artículo 972 establece la figura del despojo violento y los mecanismos para poder recuperar la posesión que incluso la puede proponer el mero tenedor.

³⁸ Derecho Civil del Ecuador, Volumen V, Los bienes y la posesión. Pág. 202

2.3 Del dominio o propiedad. Concepto, caracteres, evolución del concepto

Concepto.

La propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar.³⁹ El Código Civil, en el artículo 599 prescribe que el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Como se observa, en el campo jurídico, la palabra propiedad es usada como un sinónimo de dominio. Sin embargo, en la doctrina se distingue entre dominio y propiedad pese a la similitud de ambos conceptos pues algunos afirman que la propiedad tiene un sentido más amplio así como por ejemplo propiedad intelectual e industrial, en tanto que, el dominio es más limitado al hacer referencia a la titularidad del dominio corporal. De acuerdo a la definición de nuestro Código permite al titular del dominio o propiedad gozar y disponer de la cosa corporal pero no infringiendo las leyes o desconociendo el derecho de otra persona, pues si bien puede hacer de la cosa lo que quiera pues le está permitido aprovecharse de todos los servicios, ventajas o utilidades que le proporcione. Así por ejemplo al referirse al derecho gozar, encontramos que representa al uso y goce de la cosa y de todos los productos de la misma, ya sea frutos naturales o industriales; y, el derecho de disposición que consiste en la facultad de transformarla, enajenarla, dejarla abandonada, deteriorarla, consumir e incluso destruirla.

³⁹ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 135.

Caracteres.

Según la doctrina clásica o tradicional, el dominio presenta tres caracteres: es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.⁴⁰ En cuanto al *carácter absoluto* cuando la propiedad es perfecta, el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles, es decir, es el poder jurídico más completo, constituye un derecho general en relación a todos los servicios, utilidades y ventajas que pueda obtener la cosa que está bajo su dominio, esto es, constituye un poder soberano que le permite usar, gozar y disponer de ella a su arbitrio, claro está, dentro marco jurídico vigente. Se dice que tiene un *carácter exclusivo* por cuanto el titular es el único facultado para usar, gozar y disponer de la cosa y por consiguiente para impedir la intromisión a cualquier otro sujeto de derechos. Contiene un *carácter perpetuo* por no estar sujeto a limitaciones de tiempo y puede durar tanto la cosa subsista de tal modo que el titular no pierde su derecho, aunque no la use.

Evolución del concepto.

Respecto al derecho de propiedad a lo largo de la historia sin perjuicio de las vicisitudes de cada época, se ha identificado con la pertenencia más intensa de un sujeto sobre una realidad externa del mundo físico; como la suma de poderes proyectados de un individuo sobre un objeto del cosmos.⁴¹ Por su parte, Larrea Holguín nos dice que el derecho de propiedad ha evolucionado por la acción de fuerzas contrarias. Por una parte, se oponen la propiedad privada y la propiedad pública; en determinados periodos predomina la propiedad privada, y en otros, la pública, sin que llegue, sin embargo nunca a un exclusivismo de la una o de la otra.⁴² Debido al desarrollo social, en los ordenamientos jurídicos contemporáneos se pueden distinguir tres sistemas de propiedad, a saber: Concepto liberal de la propiedad; la concepción social de la

⁴⁰ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 137.

⁴¹ Derechos reales. Gunther Hernan Gonzales Barrón. Pág.275

⁴² Derecho Civil del Ecuador, Volumen II, El dominio y modos de adquirir. Pág. 30

propiedad; y, la concepción marxista. Leninista de la propiedad.⁴³ Respecto a la *concepción liberal*, tiene su origen en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, que concede la facultad de gozar y disponer de las cosas de manera absoluta. La *concepción social* que es la recogida por nuestro ordenamiento jurídico desde la Constitución, se orienta en el sentido de atribuir a la propiedad una función social, esto representa que el derecho de la propiedad individual se encuentra ligada con la obligación social, dicho de otro modo, el propietario no tiene un poder totalmente libre y arbitrario y la norma lo que hace es proteger el ejercicio racional de ese derecho en cuanto concierte con los intereses del bien común. En cuanto a la *concepción marxista-leninista* la tendencia sería que cuando tenga vigencia la sociedad comunista en que no existan clases indudablemente no podría subsistir un derecho de propiedad. En conclusión, todas las teorías buscan que la posesión de las riquezas no sea medio para abusar de los débiles, y tienden a reconocer una función social a la propiedad privada; propugnan porque se conforme al interés general. Las legislaciones dictadas después de las dos últimas guerras mundiales acogen, en forma más o menos intensa, estos principios.⁴⁴

⁴³ Curso de Derecho Civil, De los bienes, Eduardo Carrion Eguiguren, Pág. 112-116

⁴⁴ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 144.

2.4 Atributos de la propiedad, objetos, sujeto del derecho de dominio, restricciones

Atributos de la propiedad.

Nuestro Código Civil al definir al dominio o propiedad concentra en el titular la plenitud de facultades entre ellas usar, gozar y disponer de las cosas, siempre y cuando el accionar sea dentro de las limitaciones impuestas por las normas jurídicas, Dentro de estos atributos o facultades tenemos:

Facultad de uso. Esta se traduce en aplicar la cosa misma a todos los servicios que es capaz de brindar. Así puede utilizar su vehículo, habitar en su casa. Esta facultad difiere de la del aprovechamiento de los frutos de las cosas.

Facultad de goce. Esta constituye el aprovechamiento de los frutos que la cosa produce y que pueden ser naturales o civiles. Es precisamente que a través del derecho de propiedad el dueño de una casa pasa a serlo de lo que ella produce que se determina en el artículo 659 del Código Civil que se refiere a la accesión como uno de los modos de adquirir el dominio.

Facultad de disposición material. Esta le permite al titular de la propiedad disponer material o físicamente de la cosa, que en cierto modo comprende la potestad para destruir, transformar o degradarla. Sin embargo, dicha facultad está limitada por el ordenamiento jurídico. Las legislaciones modernas, aunque conservan, en principio, la facultad de destruir, restringen cada vez más su ejercicio, sea para proteger el interés del propietario mismo (limitación de la capacidad del pródigo), sea para cautelar el derecho de los terceros o de la sociedad en general.⁴⁵

Facultad de disposición jurídica. El titular del derecho de propiedad o dominio, además de disponer materialmente como se ha dejado anotado, puede hacerlo dentro del

⁴⁵ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág. 167.

marco legal, a través de negocios jurídicos. Esta facultad le permite al sujeto del derecho desprenderse de la cosa mediante cualquier tipo de transacción que la norma le permita pues en ciertos casos está limitado a hacerlo. Entre las limitaciones a esta facultad de disponer jurídicamente encontramos la prohibición legal de enajenar que puede ser voluntaria o judicial y en algunos casos en virtud de un testamento.

Objeto de la propiedad.

El derecho de propiedad puede recaer sobre variados objetos así, las cosas apropiables, e individualmente determinadas. Se ha dicho que según la tradición romana solo podrían ser las cosas corporales, sin embargo, en forma más liberal se considera que también lo son las cosas inmateriales y los derechos y así lo precisa nuestro Código Civil en el artículo 600 que expresa que sobre las cosas incorpóreas hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo. Igualmente en el artículo 601, precisa que las producciones del talento o del ingenio son propiedad de sus autores. Esta propiedad se registrará por leyes especiales. En el artículo 935 precisa los otros derechos reales que pueden reivindicarse como el dominio, excepto el derecho de herencia. Haciendo una clasificación de los bienes que son objeto del dominio encontramos:

Propiedades según su extensión que puede ser plena o nuda, plena aquella que autoriza al propietario ejercer todas las facultades en tanto que la nuda que solo le permite ejercer facultades de uso y goce por cuanto sobre ella pesa el derecho real de usufructo.

Propiedades de acuerdo al número de sujetos activos, que puede ser individual, plural, condominio o copropiedad.

Propiedades en relación a las cosas objeto del derecho, entre las que se encuentran las civiles que son las reguladas por el Código de la materia, intelectuales e industriales que tienen su propia normativa.

Propiedades de derecho privado y de derecho público, pese a que anteriormente se consideró que la propiedad solo era privada sin embargo se fue reconociendo el derecho

público. De este modo podremos decir que la propiedad de derecho público, es pues, la que fundamentalmente o en sus rasgos supremos está regulada por ese derecho, sin que importe que en algunos aspectos esté sometida al derecho privado. Si las normas decisivas que configuran la propiedad son de derecho público, ella será de esta clase.⁴⁶

En relación a este punto, Larrea Holguin concluye en el sentido de que los objetos materiales y los inmateriales presentan características muy peculiares y que tanto la adquisición, el uso, como la defensa de la propiedad sobre unos y otros bienes es diferente.⁴⁷

Sujetos del derecho de domino.

Teniendo en consideración los atributos de las personas naturales o jurídicas, ambas pueden ser sujetos del derecho de dominio. La normativa permite adquirir la propiedad ya sea en forma individual o conjuntamente dando origen a la modalidad conocida como el condominio. De este modo, tanto el Estado, como los consejos provinciales así también los concejos municipales, y las demás personas jurídicas de Derecho Público, pueden ser titulares del derecho de los bienes que el Código Civil los define como nacionales, entre los que se encuentran los de uso público y los de carácter fiscal. Considerando el Derecho Internacional en nuestro país también pueden tener la calidad de sujetos del derecho de propiedad los Estados extranjeros. Además, Organismos Internacionales como la UNESCO, OEA y otros en virtud de su personalidad jurídica reconocida pueden también adquirir la calidad de sujetos del derecho de dominio en nuestro país.

En relación a las personas jurídicas privadas, de acuerdo a su naturaleza ya sea con o sin fines de lucro pueden ser titulares del derecho de dominio dentro del marco jurídico establecido para cada caso.

⁴⁶ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Págs. 183-184.

⁴⁷ Derecho Civil del Ecuador, Juan Larrea Holguin, Volumen II, EL dominio y modos de adquirir, pág. 64

Restricciones.

Siendo el dominio el más amplio señorío que se puede tener sobre una cosa, sin embargo, la libertad y facultades que la normativa otorga al titular no son ilimitadas. Como dice un autor alemán, la propiedad no concede facultades libres y exclusivas sino dentro de ciertos límites.⁴⁸ El Código Civil al definir al dominio precisa que es para gozar y disponer de la cosa, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social, es decir, dentro de la misma definición se establecen las restricciones. Refiriéndose al punto, Luis Parraguez nos dice, se trata de una materia de enorme importancia teórica y práctica, con gran desarrollo doctrinario y jurisprudencial en el derecho comparado, aunque ausente, como sistema, del Código civil nacional; y otras más particulares, entre las que merecen señalarse las relacionadas con las necesidades de la planificación urbana, las relativas a la propiedad agraria, la preservación del patrimonio cultural, las necesidades de la defensa nacional y la seguridad del tráfico aéreo.⁴⁹

Sobre el mismo tema, Luis Claro Solar, nos dice que hay dos clases de restricciones que gobiernan los actos que puede realizar el propietario al ejercer las facultades que tiene de gozar y disponer arbitrariamente de la cosa; restricciones impuestas por la ley, y restricciones que derivan del respeto debido a los derechos de otra persona;⁵⁰ Esto tiene mucha importancia pues si bien el titular de dominio está en la facultad de usar su derecho propio pero al hacerlo no puede dañar a los otros y es menester que se tolere lo que fuere necesario a fin de que las propiedades individuales cumplan con su fin. De tal modo que, si el propietario que en el uso de su derecho lo hace en forma maliciosa con la sola intención de causar daño a otro, deberá ser obligado a reparar el perjuicio causado. Este accionar es el que se lo conoce como el abuso del derecho que constituye un delito civil que obliga a quien ejecuta a indemnizar por el daño que cause. A no dudar, el ejercer el derecho de propiedad puede causar daños a propietarios vecinos

⁴⁸ Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, basado en las clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva. Pág- 190

⁴⁹ Régimen Jurídico de los bienes. Luis Parraguez Ruiz, pág.- 262-

⁵⁰ Claro Solar, Explicaciones del Derecho Civil Chileno y comparado. Volumen III, Los bienes. Pág.317

por lo que es menester determinar en cada caso si el propietario que ejecutó su derecho es o no responsable de los daños causados. Concluyendo se puede afirmar que el derecho de propiedad no autoriza a su titular para que pueda hacer todo lo que desee en la cosa o con ella, sin excepción alguna, sino que esa disposición de la cosa tiene su límite en el derecho ajeno, que no puede ser afectado.

3. Bibliografía

Carrion, Eguiguren, *Curso de Derecho Civil, Los Bienes*. Quito. Universidad Católica del Ecuador.

Código civil. (2019). Quito: Corporación de estudios y publicaciones .

Constitución de la República, (2019). Quito: Cooperación de estudios y publicaciones.

Diez Picazo, L; Gullón, A. (2016) *Sistema de Derecho Civil, Volumen III, tomo I, Derechos reales en general*: Madrid , Tecnos

Diez Picazo, L; Gullón, A. (2016) *Sistema de Derecho Civil , Volumen III, Tomo 2, Derechos reales en particular* : Madrid , Tecnos

Gonzales Barrón, G. (2005) *Derechos Reales*, Lima, Ediciones Legales

Guillermo, C. d. (2006). En *Diccionario de Ciencias Jurídicas*. Buenos Aires: Heliasta.

Holguín, J. L. (2009). *Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Cooperación de estudios y publicaciones.

Parraguez Ruiz, L. (2018). *Régimen jurídico de los bienes*. Quito: Cevallos.

Solar, L. C. (2003). *Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado*. Santiago: Jurídica de Chile.

Velásquez Jaramillo, L. (2008) *Bienes*. Medellin: Comlibros

Vodanovic, A. *Curso de Derecho Civil*, Santiago: Editorial Nascimento.