



Principios de Derechos Reales y Registrales

Unidad 2 - DOMINIO Y CONDOMINIO



OBJETIVOS

- Conocer las definiciones de derechos de dominio y condominio.
- Comprender las particularidades de cada uno de estos derechos.



ORIGEN Y EVOLUCION HISTORICA DEL DOMINIO



En la prehistoria, el concepto de propiedad recaía sobre los frutos, animales u objetos. En esa época el hombre era nómada (se trasladaba de un lugar a otro en busca de comida), recién al volverse sedentario (estableciendo su vida en un lugar fijo) empieza a cultivar y surge la apropiación de la tierra.

En un principio la propiedad fue colectiva (todos la trabajaban y se beneficiaban), luego fue familiar, y por último, cambió por la propiedad individual.



¿Cómo era en el Derecho Romano el tema de la propiedad?

La propiedad pertenecía al Pater Familias, el cual tenía el ius utendi (derecho de uso), el ius fruendi (derecho de goce) y el ius abutendi (derecho de disposición) sobre cosas y personas (fundo, esclavos, animales, etc.).

Según el modelo romano la propiedad era un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.



¿Qué pasaba en la época feudal?

A mediados del siglo IX aparecen los señores feudales. El sistema de la tierra feudal era así: el dominio directo lo tenía el señor feudal, pero lo trabajaban los vasallos, eran los que explotaban la tierra y tenían el llamado dominio útil. A medida que aumentaba el poder de los reyes estos señores feudales fueron perdiendo el de ellos hasta que en 1789 con la Revolución Francesa desaparece la tierra feudal.



¿Qué pasó durante el liberalismo?

En el siglo XIX el Código Civil Francés (base del liberalismo) nos dice que propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, y que el propietario puede usar y disponer de sus cosas aunque perjudique a terceros. Esto nos indica que en un régimen capitalista las desmembraciones que puede sufrir el dominio se reducen bastante, y el dueño tiene poder absoluto sobre sus bienes mientras que el Estado solamente cumple la función de vigilar.

Esto es lo que se llama el "Estado gendarme" (con su principio "dejar hacer, dejar pasar"), el cual consiguió que los que tenían la riqueza se abusaran de los que no la tenían. Además con el tema de las grandes industrias el más perjudicado fue el trabajador, ya que su trabajo, única propiedad que él tenía dependía de la oferta y la demanda.

Durante el capitalismo surge la idea de la propiedad como sinónimo de libertad, ya que permitía al propietario de esos recursos trazar su propio destino a través de ellos.



¿Qué ocurre durante el socialismo o comunismo?

Esta corriente quiere eliminar la propiedad privada, socializarla, transformarla en colectiva o someterla a limitaciones en favor del interés social.

La propiedad y la Iglesia Católica. - Por medio de las Encíclicas Mater et Magistra (1961) y Populorum Progressio (1967) la Iglesia reconoce al derecho a la propiedad privada una importante función social porque "todos los bienes de la Tierra están destinados al sustento de todos los hombres". Además establece que nadie tiene un derecho absoluto a la propiedad privada y que no debe con ella dañarse el interés social.

Por su parte la doctrina nos dice que la propiedad es el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular, sin abusar. La teoría del abuso del derecho dice que será ejercicio abusivo de un derecho el que sea contrario a los fines que la ley tuvo en cuenta al reconocerlo o el que no exceda los límites de la buena fé, moral y buenas costumbres.



DEFINICION DE DOMINIO Y PROPIEDAD



Dominio: Es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona (art. 1941 CCC).



¿Dominio y propiedad son lo mismo?

Para algunos autores dominio y propiedad significan lo mismo.



Pero para otros no, porque consideran que:

El dominio es el derecho de propiedad sobre las cosas, o sea que sólo se usaría para los derechos reales.

La propiedad es un concepto más genérico, que abarca todos los derechos susceptibles de apreciación pecuniaria. Entre propiedad y dominio hay una relación de género a especie.



CLASIFICACION DEL DOMINIO



Perfecto e imperfecto.- (arts. 1941 y 1946 CCC) el dominio puede ser perfecto (pleno) o imperfecto (menos pleno). Se llama perfecto cuando es perpetuo y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas.

Se llama imperfecto cuando el dominio no es perpetuo, sino que debe acabarse al fin de cierto tiempo (dominio fiduciario), o al cumplirse determinada condición (dominio revocable), o si la cosa que forma su objeto es un inmueble gravado respecto a terceros con un derecho real (dominio desmembrado, ej. Servidumbre, usufructo, etc).



De particulares o del Estado.- y éstas últimas se dividen en cosas de dominio público o privado del Estado.

Las cosas del dominio público son las que pertenecen al Estado como órgano político y son de uso común o están afectadas a un fin común (ej. una plaza) inalienables e inajenables, es decir que el Estado no puede desprenderse del dominio público, inembargable e imprescriptible.

Dentro de las cosas de dominio podemos distinguir entre naturales (donde no hay construcción ni acción del Estado, sino que su existencia se debe a la naturaleza (un río, el mar territorial) y artificiales (el Estado participa en su creación: calles, plazas, caminos, etc.).

Las cosas de dominio privado del Estado son aquellas en donde éste actúa como un simple particular, ellas son enajenables, prescriptibles, embargables, etc.



CARACTERES DEL DOMINIO

El dominio es: **Absoluto, perpetuo y exclusivo.**



Absoluto (art. 1941 CCC) Significa que no hay otro derecho real que dé tantas facultades como; facultad de usar la cosa como quiera (ius utendi); facultad de percibir los frutos que produzca la cosa (ius fruendi); facultad de disponer de la cosa materialmente (ius abutendi), puede cambiar su aspecto exterior o destruir la cosa, pero siempre que no dañe a la sociedad.

Tiene, además facultad de poseer, ya que es poseedor legítimo, y si es privado de ella tiene las defensas posesorias y la acción reivindicatoria.

Tiene la facultad de enajenar, sea a título oneroso o gratuito, por actos entre vivos o de última voluntad.

Facultad de gravar la cosa, constituyendo sobre ella toda clase de derechos reales.

Facultad de abandonar la cosa; consiste en desprenderse de ella materialmente. Si la cosa es mueble se convierte en res nullus (sin dueño) y si es inmueble pasa a dominio del Estado.



Perpetuo (art. 1942 CCC) Que dura para siempre y que no se extingue por no usarlo, cosa que no ocurre con otros derechos reales tales como el uso, habitación servidumbre o usufructo (ej, si durante 10 años no se ejerce el usufructo, se extingue). La perpetuidad también es un elemento natural, puede faltar, si falta estamos ante un dominio revocable.



¿Qué pasa si alguien empieza a poseer la cosa que el dueño no usa?

Si pasa el tiempo legal para la usucapión, el dominio no deja de ser perpetuo, sino que cambia de titular. Se extingue pero no por el no uso del dominio, sino porque alguien hizo uso de otro derecho, el de la prescripción adquisitiva. Además el propietario cuenta con una acción imprescriptible, la reivindicatoria.



¿Qué pasa si la cosa se destruye?

Acá se extingue el dominio, pero eso no significa que no sea perpetuo, porque mientras la cosa duró el dominio tuvo esa característica.



Exclusivo (art. 1943 CCC) Significa que dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de la cosa (si las dos son propietarias en común de la misma cosa estaríamos ante un condominio). Este elemento es esencial, si falta no existe dominio.



EXTENSION DEL DOMINIO



El art. 1945 CCC nos habla del dominio en el suelo y dice que abarca también el subsuelo y el espacio aéreo sobre el suelo. El espacio aéreo tiene límites legales, por ejemplo en leyes sobre edificación o en el Código Aeronáutico.

Con relación al subsuelo también hay límites: los tesoros sólo pertenecen al dueño del fundo si éste los descubre, solo los minerales de 3° categoría pertenecen al dueño del fundo (son los que se usan para la construcción, canteras, arena, etc.). Además están los bienes que pertenecen al dominio público que son los minerales de las otras categorías (oro, plata, etc.) y aguas subterráneas, ruinas y yacimientos de interés científico.



El art. 1945 CCC establece una presunción: construcciones, plantaciones y obras de la superficie e interior de un terreno se presumen hechas por el propietario y pertenecen a él si no se probare que pertenecen a otro. En cuanto a los accesorios, la propiedad de una cosa comprende los accesorios que estén en ella unidos artificial o naturalmente (ej. un edificio, un árbol, etc.).

Con respecto a los frutos (que son los que la cosa produce sin alteración de su sustancia) y productos (porción desprendida de la sustancia misma de una cosa) le corresponden al propietario.



MODOS DE ADQUISICION DEL DOMINIO

Enumeración. Son las diferentes posibilidades enumeradas en los arts. 1947/ 1963 CCC para dar nacimiento o existencia al derecho real de dominio.

Apropiación; Especificación; Accesión; Tradición; Percepción de frutos; La sucesión en los derechos del propietario y Prescripción.



Clasificación de los modos de adquisición:

La primera y más importante es según el origen de la adquisición, en originarios y derivados.

Originarios: en este caso, el adquirente no recibe la cosa de nadie, son los modos donde no interviene el anterior propietario o si la cosa no tiene dueño. Esta adquisición se hace por un hecho natural o por un acto exclusivo del adquirente (ej. apropiación, especificación, accesión, percepción de frutos, etc.)

Derivados: son los modos donde si interviene al anterior propietario a favor del nuevo (ej. tradición y sucesión por causa de muerte).

Dentro de los derivados podemos hacer subdivisiones:

- Por actos entre vivos: la adquisición es consecuencia de la tradición o mortis causa: la adquisición es consecuencia de la muerte del titular.
- A título universal, si se adquieren todos los bienes o una parte alícuota del patrimonio; o a título singular, si se adquieren cosas determinadas.
- A título oneroso; si por la adquisición de la cosa hay contraprestación; o a título gratuito, si no la hay.

Veamos ahora cada modo en particular:



APROPIACION:

Este modo de adquirir se da cuando una persona capaz de adquirir aprehende (agarra) una cosa mueble (sin dueño o abandonada por él) con el ánimo de apropiársela (art. 1947 CCC).

Los requisitos para que haya apropiación son:

- La apropiación tiene que ser sobre cosas muebles y carentes de dueño.
- La posesión, toma, aprehensión de la cosa mueble.
- Que esté presente en esa aprehensión, el ánimo, la intención de apropiarse de hacerse dueño de la cosa.
- La capacidad de la persona que la adquiere, bastando la capacidad para adquirir la posesión (10 años) y no la plena (18 años).

Casos de apropiación: Caza (arts. 1948 CCC); Pesca arts. 1949 CCC); Descubrimiento de tesoro arts. 1951/1954 CCC)



TRANSFORMACION:

Está detallado en el art. 1957 CCC cuando alguien por su trabajo, hace un objeto nuevo con la materia de otro y con la intención de apropiárselo (ej, con un trozo de árbol hago madera, con la madera hago una mesa).

Si el especificador es de buena fé y la cosa no puede volver a su forma anterior, se le dará la propiedad a aquel, previa indemnización al dueño de la materia, caso contrario, el dueño de la materia es el dueño de la nueva especie, en este caso debe pagar al transformador su trabajo.

Si la transformación se hace de mala fe, el dueño de la materia tiene derecho a ser indemnizado de todo daño, si no prefiere tener la cosa en su nueva forma; en este caso debe pagar al transformador su trabajo o el mayor valor que haya adquirido la cosa, a su elección.

Si el transformador es de mala fe, y la cosa transformada es reversible a su estado anterior, el dueño de la cosa puede optar por reclamar la cosa nueva sin pagar nada al que la hizo; o abdicarla con indemnización del valor de la materia y del daño.



ACCESION:

Dice el art. 1958 del CCC que se da cuando alguna cosa (mueble o inmueble) se incorpora, acrece a otra (de nuestra propiedad) por adherencia (natural o artificial).

Clases de accesión:

Por adherencia natural: aluvión y avulsión.

Por adherencia artificial: edificación, plantación y siembra.

De animales domesticados.

Adjunción, mezcla y confusión.

Aluvión: es según el art. 1959 del CCC un acrecentamiento de tierra que recibe un terreno ribereño en forma paulatina e insensiblemente por efecto de las corrientes de agua. También tenemos el ejemplo de que aparezca terreno que estaba debajo del agua que se retiró a la otra ribera y por último es el caso de aguas que se secan o abandonan el lecho.

En todos los casos las tierras descubiertas pertenecen al dueño ribereño y los requisitos para adquirir son: las tierras deben ser dejadas por ríos o arroyos no navegables (ya que los otros pertenecen al Estado), el terreno de aluvión tiene que estar definitivamente adherido a la ribera y no debe estar separado por una corriente de agua que sea parte del río.

Avulsión: el art. 1961 CCC nos dice que cuando un río o arroyo lleva por un fuerza

súbita alguna cosa susceptible de adherencia natural (tierra, arena, plantas, etc.) y los une por adjunción o superposición a un campo inferior o a un fundo de la ribera opuesta, su dueño conserva el dominio sólo para llevársela para lo cual tiene un plazo.

Ej. Tengo una ligustrina que con un tornado se arrancó y llegó al fundo vecino por medio del agua, mientras no se adhiera en forma natural a dicho fundo tengo 6 meses para reclamársela al vecino.

Edificación, siembra y plantación: son casos de accesión por adherencia artificial porque está presente la mano del hombre (art. 1962 CCC). Pueden presentarse los siguientes casos:

Edificar, sembrar o plantar en terreno propio con materiales ajenos: el dueño del terreno se queda con lo edificado, sembrado o plantado, pero indemnizará por los materiales si es de buena fe, mientras si es de mala fe además de los materiales pagará daños y perjuicios.

En terreno ajeno con materiales propios: si el edificante actuó de buena fe el dueño del terreno lo indemniza y se queda con la obra, pero si el edificante actuó con mala fe, el dueño tendrá que pagarle al edificador la diferencia de valor que obtuvo el terreno gracias a la obra.

En terreno ajeno con materiales ajenos: en ese caso el dueño deberá indemnizar al dueño de los materiales. El dueño del terreno arregla con el edificador y luego indemniza al dueño de los materiales.

Animales domesticados: Antes que nada vamos a aclarar conceptos:

Animales salvajes: son los que viven libres naturalmente sin depender del hombre, son los únicos que pueden adquirirse por caza.

Animales domésticos: son los que viven bajo la dependencia del hombre (ej. un perro).

Animales domesticados: son los salvajes que fueron domesticados.

Si los domesticados que gozan de su libertad se van a otro fundo y se acostumbran a vivir allí, el dueño del fundo adquiere su dominio, salvo que él los haya atraído a propósito, en cuyo caso el dueño del animal puede reivindicarlo o ser indemnizado.

Adjunción: es cuando 2 cosas muebles de distintos dueños se unen sin fusionarse y forman una sola, el dueño de la cosa principal adquiere la cosa accesoria pagando al dueño su valor.

Mezcla y confusión: la mezcla se produce cuando dos sólidos se fusionan sin posibilidad de separarse. La confusión es lo mismo, pero con líquidos.



TRADICION:

El término "tradición", proviene del latín "traditio" que significa "entrega de la cosa". Es cuando el dueño de una cosa se la entrega a otro (aquel con la voluntad de transferir el dominio y éste con la voluntad de adquirirlo).

Requisitos:

Que el transmitente (tradens) sea el propietario de la cosa. El principio general es el "nemo plus iuris"; nadie puede transmitir a otro sobre un objeto un derecho mejor o más extenso que el que gozaba y nadie quede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere.

Capacidad: el transmitente (tradens), tiene que tener capacidad para enajenar, mientras que el que recibe la cosa (accipiens), necesita capacidad para adquirir.

Título suficiente: la tradición no alcanza para transmitir el dominio, debe basarse en un título suficiente: título como causa (no como instrumento), por eso se dice que es el acto jurídico que sirve como antecedente a la tradición y suficiente como para transferir el dominio.

Este título suficiente tiene que reunir todos los requisitos exigidos por la ley; los de fondo (legitimación y capacidad de las partes) y forma (ej. escritura pública si hablamos de inmuebles) y que sirven de base para transmitir el dominio. La diferencia con el justo título es que éste no puede transmitir el dominio ya que sólo tiene los requisitos de forma.

Efectos de la tradición: con la tradición se adquiere el derecho real, pero recién con el título suficiente se va a transmitir el dominio.

En el caso de inmuebles se requiere tradición más escritura pública y la inscripción en el registro de la propiedad inmueble, la inscripción se exige para publicidad y oponibilidad frente a terceros.

En el caso de bienes muebles basta la tradición, ya que el poseedor de buena fe a título oneroso se presume propietario, siempre que la cosa no sea robada ni perdida.

Para bienes muebles registrables se requiere tradición e inscripción en el registro correspondiente.

**PERCEPCION DE FRUTOS:**

El art. 1935 del CCC nos dice que el dueño de una cosa va a ser dueño también de los frutos que ella produce, aunque se hallan separado (ej. saqué los limones del limonero), porque si el dueño separa un fruto, no lo está adquiriendo, sino que está ejerciendo su derecho de propietario.

**SUCESION MORTIS CAUSA:**

Esta forma de adquirir el dominio se lleva a cabo cuando el dueño de los derechos se muere y se hace la sucesión (es decir el traspaso de los bienes), ya sea a título universal (en donde al adquirente se lo denomina heredero) o a título singular (en este caso se denomina legatario). La diferencia es que el heredero recibe todo el patrimonio

o una parte alícuota, mientras que el legatario recibe un bien o bienes determinados.



PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

Existen dos clases de prescripción: la adquisitiva (usucapión) y la liberatoria. La prescripción es un medio de adquirir un derecho (usucapión) o de liberarse de una obligación (prescripción liberatoria).

En esta materia, nos interesa conocer lo concerniente a la prescripción adquisitiva, la que, según el art. 1897 del CCC es un “derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley”. Esta definición ha sido criticada, ya que gran parte de la doctrina sostiene que no es un derecho, sino un modo de adquirir un derecho real. Además a través de la prescripción no sólo se adquiere la propiedad, sino también otros derechos reales (uso, usufructo, servidumbres), también pueden usucapirse las cosas muebles.

Los elementos esenciales para alcanzar la prescripción son dos: la posesión y el tiempo.

Para que la posesión permita usucapir es necesario que sea:

A título de propietario: la posesión se exterioriza a través de la realización de actos posesorios sobre la cosa (ej. cultivar, cercar, hacer mejoras, etc.), los cuales siempre deben ser llevados a cabo con animus domini, es decir sin reconocer en otro el derecho de propiedad. Es decir que resulta necesario avanzar sobre el derecho ajeno.

Continua e ininterrumpida: La posesión es discontinua cuando hay un hecho negativo (omisión) del poseedor (ej. si el poseedor deja de habitar el inmueble durante varios años). Es interrumpida ante un hecho positivo (acción), ya sea del poseedor (ej. si reconoce el derecho de propietario) o de un tercero (ej. demanda, citación a juicio, etc.).

Pública y pacífica: la publicidad se requiere para que el propietario pueda tener conocimiento de que otra persona está poseyendo su inmueble, para poder evitar que se realice la usucapión. Lo importante no es que el propietario efectivamente tenga conocimiento, si no que pueda tenerlo.

También debe ser pacífica, es decir sin fuerza ni violencia y recién comenzará a contarse el plazo de prescripción, cuando cese la violencia por la cual fue tomada la posesión de la cosa.

Con respecto al tiempo la ley establece los siguientes plazos:

Prescripción adquisitiva larga: posesión durante 20 años

Prescripción adquisitiva breve: posesión durante 10 años de buena fe y con justo título.



EXTINCIÓN DEL DOMINIO



El dominio puede perderse de 2 formas distintas:

Una es la extinción absoluta en donde el dominio sobre una cosa se extingue y nadie lo adquiere (art. 1907 CCC). Los casos más comunes son por destrucción o consumo de la cosa o porque se la puso fuera del comercio (ej. bien que se expropio para hacer una plaza).

La otra forma es la extinción relativa, en donde se pierde el dominio para uno porque lo adquiere otro.



RESTRICCIONES Y LIMITES AL DOMINIO



Para empezar tenemos una restricción genérica para todos los propietarios que es la de ejercer el dominio en forma regular y sin abusar del mismo.

Además vamos a tener restricciones y límites cuyo fundamento son el interés público (ej. no hacer ruidos molestos, horario para sacar la basura o lavar la vereda, o hasta que altura se puede edificar), estas restricciones se rigen por el derecho administrativo.

Hay otras cuyo fundamento radica en el interés privado basadas en los derechos que tienen los vecinos, al igual que nosotros. Según los arts. 1970/1982 del CCC el dueño puede hacer obras, trabajos, etc. En su propiedad siempre que ejerza ese derecho en forma no abusiva y que no perjudique el derecho de propiedad de su vecino; es por eso que no puede:

Hacer excavaciones que causen la ruina de edificios o plantaciones del fundo vecino o que desmorone la tierra.

Descuidar su edificio, porque si se cae algún material puede dañar al vecino o a alguien que pase por la calle.

Construir cerca de pared medianera o divisoria (sin respetar las distancias establecidas en los reglamentos) pozos, cloacas, acueductos que causen humedad o empresas peligrosas para la seguridad, solidez y salubridad de edificios y/o vecinos.

No puede hacer chimenea, fogón hogar, horno o fragua, salvo que construya un contramuro de 16 cm de espesor, entre otras.

No se pueden tener árboles a menos de tres metros de la línea divisoria con el vecino y tampoco arbustos a menos de 1 metro.



DOMINIO IMPERFECTO

Ya hemos visto anteriormente que el dominio es pleno o perfecto cuando tiene intactas sus características de perpetuidad, exclusividad y absolutez.



El dominio imperfecto es aquél que debe resolverse al fin de cierto tiempo o cuando ocurra determinada condición (alterando la perpetuidad) son los llamados dominios revocable y fiduciario.

Si la cosa que forma su objeto es un inmueble gravado respecto de terceros con un derecho real de disfrute (alterando la absolutez), es el llamado dominio desmembrado.



CONDOMINIO



El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble



Caracteres del condominio:

Varios sujetos: se necesitan 2 o más condóminos, sean personas físicas o jurídicas.

Un solo objeto: el objeto puede ser una o varias cosas (ej. 2 personas que son copropietarios de 2 inmuebles idénticos, en un mismo edificio. Estos 2 inmuebles constituyen el objeto y ambas personas tienen cada uno el 50% del objeto. No puede cada uno tomar un inmueble ya que la parte es indivisa).

Partes ideales o indivisas o cuotas partes: Cada tiene un derecho (con las mismas facultades que un propietario) sobre su parte indivisa (ya sea $\frac{1}{2}$ o $\frac{1}{3}$ del objeto). Esto significa que no se puede dividir el objeto materialmente (ej. condominio sobre una torta; si yo tengo el 70% de una torta, no significa que la pueda cortar en 10 porciones y llevarme 7, sino que tengo el 70% de derecho sobre el total de ella). Entonces no hay una parte física, materialmente determinada del objeto.



CLASIFICACION

- Condominio sin indivisión forzosa.
- Condominio con indivisión forzosa.



CONSTITUCION DEL CONDOMINIO

Existen 3 formas de constitución:

- **Por contrato:** puede ser que 2 o más personas compren o reciban en donación una cosa en común; o que alguien venda o done una parte de algún bien de su propiedad.
- **Por testamento:** cuando alguien lega una cosa a más de una persona.
- **Por ley:** en este caso la ley impone el condominio, sin importar la voluntad de los particulares. Son los casos de los muros, fosos, cercos, bien de familia, etc.

Otra forma de constitución es por medio de la prescripción adquisitiva ejercida por más de una persona.

Para que la constitución del condominio tenga efectos respecto de terceros, tendrá que inscribirse en el registro de la propiedad.



COMPARACIONES FUNDAMENTALES ENTRE EL CONDOMINIO Y:

- **La sociedad:** en el condominio, el titular del derecho de dominio sobre la cosa es cada uno de los condóminos, en cambio en la sociedad es ésta la titular (nace una persona jurídica distinta de los sujetos). El condominio se constituye por contrato, ley o testamento, mientras que la sociedad sólo por contrato.
- **La indivisión hereditaria:** Las dos son una especie de comunidad, pero el condominio sólo es sobre cosas, en cambio la comunidad hereditaria puede ser sobre bienes que no son cosas.
- **La comunidad conyugal:** la administración es diferente, hay dos masas separadas de bienes y cada uno de los cónyuges tiene la administración y disposición de una.
- **La propiedad horizontal:** en ésta cada copropietario es dueño exclusivo de su unidad funcional y copropietario sobre las partes comunes, es decir que sólo sobre estas partes habría condominio.



CONDOMINIO SIN INDIVISION FORZOSA

El condominio va a estar sujeto a la voluntad de los condóminos, si alguno de ellos no está de acuerdo pide la división y se acaba el condominio.

Facultades de los condóminos:

Sobre la parte indivisa. Tienen facultades amplias (son las mismas que el propietario disponer, gravar, etc. sin consentimiento de los demás condóminos) y el límite es que estas facultades o derechos sean compatibles con la naturaleza de la parte indivisa, es decir, respetar el derecho que tienen los otros integrantes del condominio.

Tienen derecho a enajenar, hipotecar (aunque subordinada al resultado de la partición), de constituir usufructo, uso o habitación, de constituir servidumbres (sólo si están todos los condóminos de acuerdo). Cuenta con las acciones posesorias y con la acción reivindicatoria contra los otros condóminos o terceros.


Puede también hacer abandono de esta parte indivisa, en este caso no podrá ser apropiada por cualquiera, sino que los demás condóminos se la repartirán según el porcentaje de su parte indivisa.

Sobre toda la cosa. Hay facultades restringidas, como por ejemplo el uso y goce de ella, pero siempre con la limitación obvia de permitir a los otros condóminos el ejercicio de los mismos derechos.

En el caso de que uno de los condóminos usa y goza en forma exclusiva de la cosa debe abonar a los demás una suerte de alquiler.



OBLIGACIONES



Los condóminos deben responder por:

Gastos de reparación o conservación de la cosa en proporción de sus cuotas partes.

Deudas por cargas reales que gravan la cosa, si se hace, por ejemplo una hipoteca sobre la cosa, todos van a estar obligados por toda la hipoteca, hay solidaridad.



CONCLUSION DEL CONDOMINIO

Cualquier condómino puede pedir la partición en cualquier momento, salvo casos puntuales de indivisión forzosa. Esto se debe a que es fundamental que haya un interés en continuar el condominio.

La partición puede hacerse de dos formas: privada (siempre que estén todos de acuerdo y sean capaces) o judicial (si hay menores, incapaces o ausentes).

También concluye por el abandono que haga un condómino de su derecho.



CONDOMINIO CON INDIVISION FORZOSA TEMPORARIA

Artículo 1999.- Renuncia a la acción de partición. El condómino no puede renunciar a ejercer la acción de partición por tiempo indeterminado.

Artículo 2000.- Convenio de suspensión de la partición. Los condóminos pueden convenir suspender la partición por un plazo que no exceda de diez años. Si la convención no fija plazo, o tiene un plazo incierto o superior a diez años, se considera celebrada por ese tiempo. El plazo que sea inferior a diez años puede ser ampliado hasta completar ese límite máximo.

Artículo 2001.- Partición nociva. Cuando la partición es nociva para cualquiera de los condóminos, por circunstancias graves, o perjudicial a los intereses de todos o al aprovechamiento de la cosa, según su naturaleza y destino económico, el juez puede disponer su postergación por un término adecuado a las circunstancias y que no exceda de cinco años. Este término es renovable por una vez.

Artículo 2002.- Partición anticipada. A petición de parte, siempre que concurren circunstancias graves, el juez puede autorizar la partición antes del tiempo previsto, haya sido la indivisión convenida u ordenada judicialmente.

Artículo 2003.- Publicidad de la indivisión o su cese. Las cláusulas de indivisión o el cese anticipado de la indivisión sólo producen efecto respecto de terceros cuando se inscriban en el respectivo registro de la propiedad.

Condominio con indivisión forzosa perdurable.

Condominio sobre accesorios indispensables.

Artículo 2004.- Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables. Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división.

Artículo 2005.- Uso de la cosa común. Cada condómino sólo puede usar la cosa común para la necesidad de los inmuebles a los que está afectada y sin perjudicar el derecho igual de los restantes condóminos.

SECCIÓN 2ª. Condominio sobre muros, cercos y fosos.

Artículo 2006.- Muro, cerco o foso. 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.

Artículo 2008.- Muro de cerramiento forzoso. El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.

Artículo 2009.- Adquisición de la medianería. El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de tres metros. También es medianero el muro de elevación, si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.

Sepulcros: Su fundamento es el respeto que hay que tener por los familiares del causante ahí enterrados, teniendo en cuenta además que un sepulcro es algo que se adquiere sin fin de lucro.

Bien de Familia: no puede ser enajenado, legado, hipotecado (salvo conformidad del cónyuge), tampoco puede pedirse la división y es inembargable.

Condominio que recae sobre partes comunes en propiedad horizontal.

Vivienda donde estaba constituido el hogar conyugal: una vez disuelta la sociedad conyugal y siempre que la pareja tenga hijos menores o incapaces y el bien sea ganancial, no podrá hacerse la división del mismo hasta que cese la minoridad o incapacidad de los hijos. También el Código establece que si al morir el causante deja sólo un inmueble habitable en el haber hereditario y hay varios herederos, el cónyuge supérstite tendrá derecho real en forma vitalicia y gratuita, siempre y cuando no vuelva a casarse.

Muros, cercos y fosos que sirven de separación entre dos heredades contiguas.