**CONTENIDO DEL DERECHO A LA PROPIEDAD**

**Autor: Wilma Yecela Livia Robalino\*[[1]](#footnote-1)**

La propiedad es un derecho real principal que se encuentra normado en el libro de los derechos reales del Código Civil. Está definida en el artículo 923 del Código Civil como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Son las facultades del ius utendi, ius fruendi y ius abutendi del Derecho Romano.

Avendaño Valdez sostiene que la propiedad es un poder jurídico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos). Cuatro atributos o derechos confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.[[2]](#footnote-2)

De su parte Gutiérrez Camacho[[3]](#footnote-3) nos dice que la propiedad es un poder legal que le permite a su titular ejercer su voluntad sobre las cosas de que es propietario y proyectarla sobre otras personas, perfilando así las relaciones entre estas, constituyéndose en la base del entramado social y en piedra angular del sistema jurídico capaz de caracterizarlo e infundirle contenido, prácticamente en todas sus áreas.

Explicando estos cuatros atributos, diremos que usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea. Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Disponer es prescindir del bien (mejor aun, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. [[4]](#footnote-4)

Es de mencionar también que nuestro Código Civil dispone que el propietario pueda reivindicar el bien. Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. ¿A qué se debe esto? Muchas pueden ser las causas, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo, habría que precisar); empero, es de resaltar que la reivindicación no es propiamente un atributo, sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real.[[5]](#footnote-5)

De otro lado, conforme se reconoce en doctrina y jurisprudencia[[6]](#footnote-6), los caracteres de la propiedad son cuatro, a saber:

1. Es un derecho real. La propiedad es el derecho real por excelencia, toda vez que la propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien, en la que el propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.
2. Es un derecho absoluto. Entendido en que la propiedad confiere al titular todas las facultades sobre el bien; es decir, el propietario usa, disfruta y dispone. El usufructo, en cambio, no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar. Sin embargo, conforme ya lo explicábamos al desarrollar el punto anterior y como todo derecho fundamental, es de reconocerse que la propiedad no es un derecho absoluto, sino que sus límites están dados por razones de necesidad y bien común.[[7]](#footnote-7)
3. Es un derecho exclusivo. La propiedad es exclusiva y excluyente porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice. Tan completo es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. En tal sentido, la institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros.
4. Es un derecho perpetuo. Esto significa que la propiedad no se extingue por su no uso; es decir, el propietario puede dejar de poseer, pero esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro lo adquiera por prescripción. Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción.
1. \*1 Abogada, con estudios de Doctorado y Maestría en Derecho Registral y Notarial, concluida en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Conciliadora en la especialidad de Familia; Arbitro en la Corte Peruana de Arbitraje; Docente en la Escuela de la Policía Nacional del Perú [↑](#footnote-ref-1)
2. Cfr. Avendaño Valdez, Jorge. *Código Civil comentado…* p.172. [↑](#footnote-ref-2)
3. Cfr. Gutiérrez Camacho, Walter. *Código Civil comentado…* p.178. [↑](#footnote-ref-3)
4. Cfr. Avendaño Valdez, Jorge. *Código Civil comentado…* pp.172-173. [↑](#footnote-ref-4)
5. Cfr. Avendaño Valdez, Jorge. *Código Civil comentado...* p.174. [↑](#footnote-ref-5)
6. Así, por todos y a manera de ejemplo véase la Cas.No.1211-2006-Ica, de 14 noviembre de 2006, en *Código Civil*, 16º. Ed., Ed. Grijley, Lima julio 2012, p.226, en la que se expone: “El derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales, respecto del cual se señalan cuatro caracteres: es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. Por ser un derecho real, la propiedad confiere a su titular las facultades de persecución y preferencia; y además establece respecto de la cosa una relación directa e inmediata. Por ser un derecho exclusivo, la propiedad es erga omnes, esto es, se puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular. Por ser un derecho absoluto, la propiedad confiere a su titular todas las facultades posibles sobre el bien. Y por ser un derecho perpetuo, la propiedad solo se extingue cuando el bien desaparece o cuando es abandonado, no así por el simple no uso de su titular.” [↑](#footnote-ref-6)
7. Cfr. Cornu, Gerad; citado por Gutiérrez Camacho, Walter. *Código Civil comentado…* p.182, nos dice: “Si absoluto se entiende sin límites, sin restricción alguna, se trata de una pretensión loca, una vanidad. Ni la propiedad ni ningún derecho pueden ser absolutos. La propiedad está sujeta a innumerables limitaciones desde su nacimiento y en su ejercicio.” [↑](#footnote-ref-7)