



DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE BIENES RAÍCES EN LA DOCTRINA Y EL SISTEMA JURÍDICO CONSTITUCIONAL - RESPONSABILIDAD CIVIL BRASILEÑA E INTERNACIONAL: ARTÍCULO 1.225, INCISO I, DE LA LEY 10.406 DEL 10 DE ENERO DE 2002, QUE INSTITUYE EL CÓDIGO CIVIL BRASILEÑO

ARTÍCULO ORIGINAL

COSTA, Josécley Dos Santos¹

COSTA, Josécley Dos Santos. **Definición del concepto de Bienes Raíces en la Doctrina y el Sistema Jurídico Constitucional - Responsabilidad civil brasileña e internacional: artículo 1.225, inciso I, de la Ley 10.406 del 10 de enero de 2002, que instituye el Código Civil brasileño.** Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Año 05, Ed. 12, Vol. 08, págs. 24-42. Diciembre de 2020. ISSN: 2448-0959, Enlace de acceso: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>, DOI: 10.32749/nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices

RESUMEN

La oferta de esta artesanía tiene como objetivo definir el concepto de bienes raíces. Trazando un panorama evolutivo histórico general, desde la prehistoria hasta los días contemporáneos, refiriéndose al Derecho Real, a escala global, relacionando las razones históricas, los sistemas sociales y económicos con la relación de bienes inmuebles, que llevaron su aparición y desarrollo a los conglomerados que establecieron las ciudades. Incluyendo la creación de su concepto de carácter nacional e internacional, ordenado por sistemas de gobiernos en sus regímenes gubernamentales, con un enfoque interdisciplinario, proporcionando no sólo básico, más también entender los factores de la industria de la construcción, motivo del vector

¹ Máster en Derecho por la Fundación Universitaria Iberoamericana (MBA) en Derecho Inmobiliario por Laureate International Universities, complejo (FMU). Licenciado en Derecho por el Colegio Regional de Bahía, (Unirb).



económico de los vagones de las pequeñas economías, propiedades públicas y privadas a través de la vida cotidiana, visualizando la trayectoria de la observación de un investigador al resultado de este trabajo, a partir de la cual se llevó a cabo en una secuencia lógica. La metodología se basó en la investigación bibliográfica, un enfoque sobre el problema, utilizando los métodos: procedimiento inductivo, histórico, con el de la observación de la vida real, correspondiente a la delimitación del tema, dando lugar a un camino específico, es decir, para definir el concepto de propiedad inmobiliaria. Pasar de los hallazgos más particulares, a las leyes y teorías doctrinales, en una comunicación ascendente. La pregunta y el problema de este trabajo están en la pregunta: ¿qué es el sector inmobiliario? Vale la pena esclarecer, el derecho del propietario y su facultad, presente en el Código Civil Brasileño en vigor. El origen de los bienes inmuebles en la historia surge en la Edad Vieja, en la Edad Media surge la facultad del propietario, entre otras apariciones, tales como: condominio, dicotomía: tierras públicas y privadas, posesión, nomenclatura: Derecho Real, etc. En varias Constituciones, Códigos y Legislación Internacional, no se encontró la definición de este concepto.

Palabras clave: Inmobiliaria, Derecho brasileño, internacional.

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objeto definir el concepto de bienes raíces, que es habitualmente el derecho más amplio de la humanidad en relación con los derechos de propiedad subjetivos. Convertirse en un derecho real por la primacía en torno al alcance de todos los Derechos de las Cosas del Código Civil Brasileño, siguiendo como un derecho fundamental, esencial e indispensable, presente en el artículo 17 de la Declaración de Derechos Humanos y Ciudadanos, según la cual toda persona humana tiene derecho a tener su bienes inmuebles, su residencia, donde puede ser el hogar de su familia en armonía con la libertad con la libertad, la paz, la vida y la seguridad que el hogar abraza entre las personas. El inmueble, es decir, la propiedad privada, está expuesto e inaugurado en el *caput* del artículo 5 de la Carta Magna de 1988, asegurado y expresado en el punto XXII. El bienes inmuebles es el principio de

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



orden económico determinado por el punto II del artículo 170 de la Constitución Federal de Brasil de 1988 (GUERRA, 2011).

Es un derecho que, en sí mismo, no salvaguarda las libertades y la autonomía de los derechos civiles, para hacerlo correcto e infalible, ratificando este instrumento eficaz, que crea un círculo autónomo con el propietario mediante una revisión del Estado recíproco, sin verse afectado por violaciones de la sociedad, es necesario que el titular cumpla la función social de los bienes inmuebles, pero sin embargo, este noble derecho no tiene hasta ayer un concepto que lo defina.

En Roma, el emperador Justiniano aborda la definición del concepto de bienes raíces, definiendo el concepto del derecho de propietario, en el que se basa el derecho civil brasileño. El Código Civil Brasileño, realizado por el profesor Miguel Reale, sigue la misma comprensión del derecho *romano*, fecha vana no define el concepto de bienes raíces, el objetivo de este artículo técnico científico.

Y, debido a que es un tema sin precedentes, será la ocupación de este Trabajo de Finalización del Curso de Posgrado, (MBA) en Derecho Inmobiliario. Para dar cuenta de esta investigación metodológica, la metodología aplicada a este estudio se basó en la investigación bibliográfica, un enfoque más amplio sobre el problema, utilizando el método inductivo, acercándose a fenómenos y dando lugar a un camino específico, es decir, definiendo el concepto de bienes raíces.

Además de controles más particulares, leyes y teorías doctrinales, no existe comunicación ascendente, utilizando el método del procedimiento histórico junto con la observación de la vida real, correspondiente a la delimitación del sujeto, es decir, a la altura de la Definición del Concepto de Bienes Raíces, inherente al artículo 1.225, inciso I, de la Ley 10.406, de 10 de enero de 2002, que instituye el Código Civil Brasileño.

Teóricamente, este estudio se basó principalmente en el derecho romano, las leyes alienígenas y especialmente los maestros y juristas del derecho real occidental, el

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



profesor Orlando Gomes, el profesor Miguel Reale, el emperador Justiniano, Karl Marx y Proudhon, cuando se trata del derecho inmobiliario.

El derecho de las cosas trae el derecho real, que a su vez es el responsable de la relación jurídica de una persona a un bien material o inmaterial, es un derecho de un titular que cae sobre la cosa. El artículo 1.225 del Código Civil Brasileño de 2002, trae una lista de impuestos sobre el derecho real, trataremos en particular los bienes, inherentes al punto I, es decir, los bienes inmuebles.

El derecho a la propiedad de los bienes inmuebles, vale la pena esclarecer, el derecho del propietario, se lleva a cabo de acuerdo con el artículo 1.227 del Código Civil Brasileño vigente, que dice que: "Los derechos inmobiliarios constituidos, o transmitidos por actos entre los vivos, sólo se adquieren con la inscripción en el Registro de Bienes Inmuebles de estos valores (Artes. 1.245 a 1.247), excepto en los casos expresados en este Código", (VADE, 2002).

El artículo 1.228 del mismo código lleva a la facultad del propietario sobre bienes inmuebles cuando dice que: "El propietario tiene derecho a usar, disfrutar y disponer de la cosa, y el derecho a devolverlo del poder de quien injustamente la posee o la posee", (VADE, 2002).

Trataremos específicamente con la esperanza de definir el concepto de bienes raíces, porque el Código Civil brasileño ha ocultado el concepto, porque entiende a través de la metafísica cuántica que nadie crea nada al menos descubre mediante la investigación científica, impartida por René Descartes.

El Código Civil sólo informa de la condición de adquisición de la propiedad inmobiliaria y de la facultad del propietario, cuando se trata de Derecho Real. En algún momento en el que se trata del derecho a la propiedad de bienes inmuebles, sería de gran valor para la comunidad científica, comprensión, porque es un derecho fundamental y humano, la definición de este concepto es de suma importancia cuando se inculca, ¿qué es el bienes raíces?

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



Dependiendo de la necesidad interpretativa, es que la legislatura no lo explicó, por lo que esta obra estará ocupada con la elaboración en el campo doctrinal y jurídico del concepto debido y muy esperado, de una manera actual y moderna. El trabajo se dividirá en tres etapas la primera traerá información en general, en la segunda etapa comenzará con un enfoque histórico evolutivo del inmobiliario, partiendo del origen hasta la actualidad, tratando en cada época a la evolución de este derecho frente a la humanidad, y pondrá fin a la conclusión del concepto de bienes raíces, con un prisma constitucionalista y civilista, la tarea de este trabajo.

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

A través del razonamiento darwiniano, al comienzo de la humanidad, cuando el hombre prehistórico habitaba la tierra, no había noción de propiedad, y mucho menos bienes raíces. Vivían de manera nómada en pequeños grupos familiares, recolectores de frutas y cazadores de animales, no establecieron territorios. Después de cierto tiempo, grupos de familias se convirtieron en clanes, estos comenzaron a poblarse y establecerse en territorios demarcados, así comenzaron las primeras ciudades antiguas. En el territorio de Europa llegaron las primeras ciudades-estados, por ejemplo: Esparta, Celta, Grecia, Atenas y Roma; en Oriente Medio: Mesopotamia, Israel, Siria y Babilonia, Africa y Egipto. Por lo tanto, dado este requisito, entre otros, lleva el cambio de edad en la historia.

El origen de los bienes raíces en la historia de la humanidad surge en la Edad Antigua, a través de la posesión en la sociedad *grecomaní* y *romana*, y sirvió como pilaster para tener conexión con la religión, según *Fustel Coulanges*, en su obra *La Cité Antique* (El casco antiguo). Sus viviendas tenían un carácter íntimo y familiar, siempre protegido por los dioses de las ciudades, como la diosa *Atenea*, el *Partenón* de la *polis griega*, la ciudad-estado de Atenas. Descrito por Homero, como una ciudad amurallada que en la parte superior era la residencia de los dioses, el templo, y en la parte inferior las residencias de los seres humanos, cuando representa a los Aprocoles, "brota el condominio urbano". (Nuestro Griffin). Había dioses de las casas, un dios doméstico que consaló bienes raíces, la casa; un extraño que vaya más allá

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



del lugar del altar cometería una grave iniquidad, si no tuviera la autorización del jefe de la familia, (GUERRA, 2011).

Se percibe que la relación del derecho inmobiliario se hizo de manera religiosa, no se hablaba de la función social de la propiedad, la función de la *domus* tenía un carácter religioso. En el antiguo período de pocos descubrimientos, *Théos*, dios en griego, respondió a las preguntas, ya que los tiempos antiguos sirvieron como protección de la inviolabilidad del domicilio, es decir, del hogar sobre la protección divina. En la Era Antigua era muy común sincretizar la ley y la religión, debido a este hecho narrado anteriormente surge la inviolabilidad del domicilio, que está presente en el punto XI del artículo 5 de la Carta Política de 1988 de Brasil (Gryphon our).

En Roma, los romanos no definieron bienes raíces. De hecho, definieron el derecho a la propiedad. Llegan a la Edad Media, sobre la base de las leyes reescritas de los emperadores anteriores. Justiniano compila varias leyes escasas y crea el primer Código Civil de humanidad del mundo occidental, llamado *Corpus Iuris Civilis Romani*. Consta de cuatro libros: (*Instituciones, Codex, Novella y Digesto*).

Los juristas romanos extrajeron el concepto de Derecho de la Propiedad, dado por la facultad del propietario. "Así, basado en una reescritura de Constantino (C. IV, 35, 21), en relación con la gestión empresarial, definió al propietario como *suae rei moderator et arbiter*, (regente y árbitro de su cosa)." (GUERRA, 2011, p. 30).

El Imperio Romano en ese momento tenía una vasta extensión territorial, de hecho no estaba en Roma, pero en Constantinopla a petición del emperador *Iustinianus Augustus* (Justinianaugustus), en el período correspondiente a mediados del siglo VI definió el concepto de propietario. Otro fragmento del Digesto traduce el derecho de poseedor, correspondiente al poseedor de la buena fe, dedujo que la posesión sería:

Jus utendi et abutendi, que sería el derecho a utilizar y abusar de su cosa, y otra Ley de la Digestin que se define la libertad, dio lugar a la aplicación de este concepto a la propiedad que entonces sería: *Naturalis in re facultas eius quod cuique facere libet, nisi si quid aut ui aut iure prohibetur*, traduciendo: facultad natural para hacer lo



que quieras en la cosa , excepto por lo que está sellado por la fuerza o la ley, (GUERRA, 2011, p. 30).

Así, las ciudades son, circunstancial y sucesivamente, frente a la relación sincreética con la ley junto con la religión, ambas inherentes a la propiedad, concomitantes con el propietario de bienes inmuebles privados para fines residenciales, antes de la aparición del comercio y el desarrollo de los centros urbanos se practicaba en el sector inmobiliario rural, por la agricultura y la cría de ganado.

El conglomerado de propiedades residenciales comunes, después del éxodo rural del declive feudal, que a menudo trataremos más adelante, fue el *gens*, para la formación de las primeras ciudades medievales, vale la pena mencionar que había ciudades construidas a la edad antigua, tales como: Roma, que en ese momento tenía la distribución de agua a través de tuberías y saneamiento básico. El área urbana consistía en la zona demarcada donde se encontraba la sede del gobierno, mientras que la zona rural eran las pequeñas fracciones de tierra alrededor de esta zona central, donde los campesinos vivían en propiedades rurales.

Generalmente era un bien familiar, en la casa habitaban los miembros de la familia, los hogares y los sirvientes, era de aquí inalienable. En este momento la propiedad era de naturaleza colectiva, una especie de condominio de hecho, debido a la propiedad que pertenece a más de una persona, de ahí la idea de varios propietarios sobre el mismo bien, nace el condominio (Gryphon el nuestro).

El feudalismo de la Edad Media consistía en un sistema de tierras, dado por la explotación de las tierras rurales de los monarcas, que adquirieron después de intensos combates, surge los condominios residenciales rurales, donde los vasallos construyeron sus residencias entre las paredes del reinado, cerca de los castillos. Un período de gran miseria y violencia después del acontecimiento de la Santa Inquisición, que asoló al pueblo común, de quien perdieron sus bienes, dejando en Europa, sólo las tierras de la Iglesia y los reyes, de ahí la terminología Ley Real (Nuestro Griffin).



Básicamente los terratenientes eran los monarcas y la iglesia, una sociedad que tenía como régimen de gobierno el monárquico absolutista, poder centrado enteramente en las manos de los monarcas y el clero, una economía de subsistencia agraria, basada en el trabajo servil, donde la tierra fue otorgada por el señor feudal al vasallo, a cambio de obligaciones. Fue un sistema político-económico-social-agrario que tuvo lugar en Europa.

Los señores feudales eran los dueños de grandes extensiones de tierra, mientras que los obreros eran llamados sirvientes, se llevó a cabo una ceremonia vasallo, donde el llamado señor feudal pasó la posesión de la tierra a cambio de la producción agrícola. El sistema feudal requería la producción de alimentos a través de una agricultura social del reino, en el impulso de fomentar la necesidad de subsistencia de los habitantes del feudo. Por lo tanto, la génesis de la función social de la propiedad (Gryphon nosso) está germinada.

El territorio del feudo se dividió en tres partes. El primero fue desmembrado y demarcado, y se llamaba dominium, era la parte de la tierra reservada exclusivamente para el señor feudal y trabajada por el siervo; el segundo común estaba destinado a los bosques y pastos, de los cuales podían ser utilizados tanto por el señor como por el siervo; mientras que la tercera tierra del manso servil, que era la parte que correspondía a los siervos, aparece el desmembramiento (nuestro Griffin).

Debido a esta explotación de insums de la tierra, la propiedad común perteneciente al grupo de individuos, que pertenecían a las familias, la otra perteneciente al monarca, surge las dos características de la propiedad romana, por lo tanto la llamada dicotomía: tierras públicas y privadas (Gryphon la nuestra).

La Edad Media rechazó la propiedad exclusiva del derecho romano y se caracterizó por el sistema feudal, una economía basada en la explotación agraria, la agricultura fue la actividad que generó la riqueza social de la época, en vistas pasadas, siendo terrateniente, era sinónimo de riqueza.



Dada la explotación de los monarcas en el vasallo, durante un cierto período de tiempo, en el que por contrato los campesinos quedaron de los excedentes agrícolas, de los cuales se vendieron en las ferias libres medievales. Estos se reunieron con sus pecúlios extraídos de sus trabajos se rebelaron contra el rey, causando el declive del sistema feudal, iniciando una nueva clase emergente con el epíteto de los burgueses.

Aliado a la Ilustración, que refutó el modelo de gobierno, en ese momento sumado a los restos problemáticos de las condenas a muerte de la Corte de la Santa Inquisición, donde los reyes con clérigos tomaron las tierras y vidas de las personas de la sociedad europea medieval, llegó la revuelta, donde posteriormente ocasionó la expansión marítima. Desde el siglo XV hasta el siglo XVIII, países como Portugal, España, Francia e Inglaterra buscaron la posesión de nuevas tierras, incluso en las Américas. Europa estaba experimentando una época de epidemias, carecía de mano de obra en los campos, declinó el feudalismo, las guerras que quedaron y faltaba oro, el comercio que había comenzado hace un siglo sufriría su primera depresión.

3. BIENES INMUEBLES EN DERECHO BRASILEÑO

En la colonia Brasil tuvimos las capitanías hereditarias, que trajeron el mismo objetivo de la producción agrícola importada del sistema feudal, por la corona portuguesa. La tierra se dividió en lotes o *sesmarias* de grandes extensiones territoriales, todas las tierras destinadas a la producción agrícola que buscaban el mejor uso del suelo, trayendo la misma función de la producción agrícola europea, donde se promovió el mercado europeo con productos básicos. En particular, estos informes aluden al período colonial, cuando Brasil tenía un enorme territorio libre de ser colonizado, proporcionando un incentivo para el camino de la tala y colonización del interior.

Sin embargo, esta colonización tuvo lugar de manera desorganizada, con respecto a la distribución del suelo que se refiere a la costa del mar, entrando en el interior del territorio brasileño, no había precisión en la demarcación de la tierra, de la que estaba siendo explotada por los europeos, que instituyeron el modelo colonial. Concedieron gigantescas propiedades inmobiliarias ambientales, un inmenso bosque atlántico



estaba disponible para la deforestación, con la esperanza de transformarse en propiedades rurales, ahora urbanas, desde las que llegaron a la frontera de los estados de Goiás, Mato Grosso, Tocantins y Maranhão, llamado este gran territorio geográfico de manatíes.

Geográficamente, observamos los recortes de territorios inherentes al globo terrestre en las demarcaciones geográficas, donde ha habido conflictos a lo largo de la historia con una demarcación de líneas en curvas, es decir, no tangentes. Debido a que la posesión tiene un carácter de dinamismo, se dilató y disminuyó, aunque existía la tecnología geodésica del marcado territorial, en este momento, esto no ocurrirá en la isla de Vera Cruz, Brasil. En otras regiones que no entraron en conflicto, había demarcaciones en líneas rectas y tangentes. Un ejemplo peculiar es la nación de los Estados Unidos de América (EE.UU.), que la costa del Océano Atlántico, donde los ingleses llegaron allí había una demarcación sutilmente no tangente, en curvas, mientras que el oeste, hacia las costas del Océano Pacífico, las demarcaciones son predominantemente en líneas rectas, tangentes, siendo capaces de afirmar, que son figuras geométricas llamadas polígonos regulares e irregulares, insertadas en mapas geográficos.

Manifestando la Edad Moderna, el Inmobiliario se convierte en un derecho fundamental, un instituto jurídico inconcebible para el derecho privado, convirtiéndose en un derecho civil, inherente al derecho familiar y empresarial. Pasan unos años y el derecho de la propiedad inmobiliaria es parte del orden económico y financiero.

El Estado Democrático Moderno de Derecho, tiene su frontera de transición el rostro del Estado Monárquico Absolutista del siglo XVIII, y que condujo a cambios en las relaciones sociales. Los historiadores consideran como un hito de esta época la caída de la Bastilla, concluyendo la Revolución Francesa. La Era Moderna nace simultáneamente con la Ilustración y, en consecuencia, rompe el brote del Estado Democrático Moderno de derecho, defendido por los derechos de igualdad, fraternidad y solidaridad, integrándolos el derecho de propiedad de los bienes inmuebles privados.

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



La proyección inmediata en el ordenamiento jurídico, junto con el individualismo que marcó los códigos civiles en los siglos pasados. Como reacción de la Ilustración a los privilegios del sistema feudal, permitió al individuo aislarse de los demás en el uso, disfrute y disfrute de sus bienes, de manera absoluta y exclusiva. (GUERRA, 2011).

La ley romana inicialmente utilizó el término *dominium* y luego las propiedades, como el poder de una persona sobre sus bienes raíces, extendiéndose a bienes muebles e incluso personas. Posteriormente, la Era Contemporánea llegó, a nuestros tiempos, período actual de la historia occidental, trayendo el crecimiento desordenado de la urbanización, frente a los derechos inmobiliarios, la construcción de barrios marginales y guetos, construcciones irregulares, asignaciones clandestinas, falta de suministro de agua y saneamiento básico.

Deslizamientos de tierra, inundaciones, ocupaciones ilegales, tirones sin base para el apoyo, aguas residuales en el cielo abierto, faltas de respeto ambiental, en décadas resultaron en numerosos problemas con los que las poblaciones de ciudades brasileñas, hasta el día de hoy, no hablaban de leyes de directrices urbanas. Sin embargo, con el constante aumento de la población, la tierra se volvió cada vez más rara y costosa, surgiendo a partir de entonces en los problemas sociales relacionados con ella, destacando la falta de vivienda, los conflictos agrarios y la especulación del mercado inmobiliario.

A lo largo de la historia varios fueron los entendimientos, más de hecho, primero aparece la posesión de bienes inmuebles, la llegada de bienes inmuebles, vale la pena decir para una mejor elucidación, el derecho a la propiedad de los bienes inmuebles se presenta en el Estado Novo, como esto, al servicio de los ciudadanos, vale la pena decir el Estado Democrático de Derecho. La creación de instituciones de contadores de información sobre los registros de bienes raíces llamados Registro de Registros Inmobiliarios, post-burocracia, ofreciendo seguridad legal, cuando todo el mundo sabe que nadie puede discutir con éxito la propiedad del propietario después del registro de escrituras públicas, surge de hecho, y por ley, la propiedad de bienes raíces (Nuestro Griffin).

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



La propiedad nos acerca al dominio, y puede ser en el sentido de lo que es propio de alguien, o algo es propiedad de alguien, y puede ser una propiedad de la que es distinta de otra propiedad, una propiedad rural o urbana, un terreno, un edificio, una casa, un sitio, una granja, etc.

En términos del siglo XX, la primera metrópolis brasileña llega en 1950, en la ciudad de São Paulo. En ese momento hubo un gran éxodo rural en Brasil, principalmente de los del noreste, que castigados por la sequía, soñaron con una vida mejor en la tierra del droo, a través de la obra en la construcción civil. Al principio Brasil era predominantemente rural, luego es predominantemente urbano, con la mayor población en las zonas urbanas.

Pero el proceso de urbanización se llevó a cabo de manera desordenada, las leyes vigentes como la ley de no 10.257/2001, llamada Estatuto de la Ciudad, una ley nueva y genérica, donde trae los requisitos de la Política Nacional de Urbanización, donde las ciudades que tienen su población por encima de veinte (20) miles de habitantes está obligada por orden constitucional, con fulcro en el caput del Arte. 182 y su artículo 1 para legislar, creando leyes orgánicas con el fin de llevar a las pautas de danza territorial para la parcelación de la tierra. Las ciudades con una población de menos de veinte (20) miles de habitantes no tienen obligaciones de crear un plan maestro, pero no se les impide crearlas, aunque la Ley no prohibió, siendo una presunción de permiso.

4. BIENES RAÍCES EN DERECHO INTERNACIONAL

En varias Constituciones, Códigos Civiles y Leyes Internacionales, no se encontró la definición del concepto de bienes raíces, de esta manera las siguientes son algunas leyes extranjeras, infra mencionadas:

En Francia, después de que la Bastilla fue tomada, la Asamblea Nacional Constituyente francesa comenzó a redactar la Constitución. Al mismo tiempo, un comité de diputados había decidido escribir un preámbulo de los ideales de la



revolución. Los reunidos fueron: Thomas Jefferson embajador estadounidense en París, Marqués de La Fayette, el ganador de la Guerra de la Independencia de los Estados Unidos, el Conde de Mirabeau, entre otros (CASTILHO, 2019).

Siglos después, en una asamblea pública en París, Pierre Joseph Proudhon pregunta a la audiencia: ¿qué es la propiedad? Karl Marx que estaba sentado en la audiencia respondió con otras preguntas: "¿Propiedad? Pero, ¿qué propiedad? Propiedad privada, burguesa? La respuesta a esta pregunta de Proudhon desde la que Karl Marx no respondió es el objetivo de este trabajo. Economistas y sociólogos de la tendencia socialista del siglo XX, influenciados por los precursores del siglo XVIII que defendieron la propiedad en general como propiedades sociales naturales, como el maestro Pierre Joseph Proudhon en su obra *Qu'est ce que LA PROPRIÉTÉ*, es decir, "Lo que es propiedad", en la época de Karl Max que declaró la propiedad privada (bienes raíces) de origen burgués, tenía un carácter capitalista, fundado en el terrateniente medieval que originó la clase burguesa, ahora capitalista.

Tenga en cuenta que la legislación francesa no ha conceptualizado los bienes inmuebles, se considera un derecho sutilmente constitucional. Es tutor y alojado en Arte. 17 de la Declaración de Derechos Humanos y Ciudadanos. Como la propiedad es un derecho inviolable y sagrado, nadie de él puede ser privado, a menos que la necesidad pública legalmente probada lo exija evidentemente y con la condición de indemnización justa y previa.

Es inviolable y el ciudadano francés no apoya la privación de este derecho. Sólo bajo indemnización justa y previa. El 16 de enero de 1982 se concedió el valor constitucional de los bienes inmuebles, insertado en relación con los principios expresados en la Declaración de Derechos Humanos y Ciudadanos, salvaguardando el derecho de propiedad inmobiliaria, designándolo como objetivos de la sociedad política posicionándolo a nivel de libertad, solidaridad y fraternidad, garantizándole seguridad y resistencia a la opresión,(GUERRA, 2011).[2]



En Italia, en virtud del Derecho Constitucional y del Derecho Civil italiano, el sector inmobiliario es estrictamente la función social. De la cual adquiere un significado definitivo y positivo por parte del titular, en una esencia de carácter social y no desde el punto de vista económico. Es una materialización de los principios fundamentales, exclusivamente: la dignidad de la persona humana y la de la justicia social. El propietario de la propiedad inmobiliaria, entra en asociación con otros ciudadanos, con razón transportistas de eventos legalmente relevantes, (GUERRA, 2011).

La Constitución de la República Italiana, en el título III, de la parte de las relaciones económicas, inherente al artículo 42, aquí, citada a continuación, en particular la traducción:

La propiedad es pública o privada. Los activos económicos pertenecen al Estado, a las entidades o a los particulares. La Propiedad está reconocida y garantizada por la ley, que determina sus formas de adquisición, posesión y límites, con el fin de garantizar su función social y hacerla accesible a todos. La propiedad privada puede ser, en los casos previstos por la ley y excepto la indemnización, expropiado por razones de interés general. La ley establece las normas y derechos de sucesión legítima y testamentaria, y los derechos del Estado sobre las herencias.

El tema de la función social de la propiedad está profundamente relacionado con el desuso actual de la separación inflexible entre el derecho público y el privado. Parece contradictorio, que de hecho no lo es, que la función social de la distinta propiedad italiana de Barassi, en los años cuarenta del siglo XX, declarara que tendría que ser prestigiosa. El inmobiliario es un poder del que el núcleo se encuentra en medio de sus propias demarcaciones, el dudoso concepto que una vez tuvo más de una interpretación, se convierte en uno, en una fusión entre el individuo y la sociedad. A lo que parecía ser de entendimiento contrario o paradójico, al interpretar el artículo antes mencionado. Se entrelazaron, complementándose mutuamente en un cruce, formando un axioma completo, en pro del bien común, en un principio colectivo difuso, (BARASSI, 1943, *apud* GUERRA, 2011).[3]



Tenga en cuenta que la legislación italiana no conceptualizó los bienes inmuebles sólo dijo que podía ser pública o privada, respondiendo a la función social, que en su defecto puede ser expropiada, es decir, expropiada, por indemnización.[4]

En España, el artículo 33 de la Constitución Española identifica el derecho a la propiedad de bienes inmuebles privados, es decir, el derecho a poseer la propiedad, mediante la cesación de la condición de derecho fundamental constitucional. En la carta española el derecho a la propiedad inmobiliaria privada aporta varios atributos subjetivos inherentes a los puntos 1, 2 y 3 sobre la materia, determinando un grupo de deberes y obligaciones determinados por la ley, respetando los valores e intereses colectivos.

En Arte. 33 de la Constitución Española, específica de la parte de los derechos y deberes del ciudadano, reconoce el derecho de propiedad privada y de herencia, así como la función social de estos derechos, a partir de los cuales se definirá su contenido, de conformidad con las leyes que los regulan. El derecho bueno y privado está garantizado por la ley, salvo que lo dé el interés social de utilidad pública a favor del bien común en un colectivo, mediante una compensación equitativa correspondiente a lo previsto por la ley.

Supervisado en el manto teleológico de interés social, que cada categoría de bien obedece a su teleología. Es necesario referirse a la función social de los bienes inmuebles, entendida como un orden constitucional, limitándose externamente a intervenciones administrativas por razones de utilidad e interés público, además de agresiones sociales, como el estornba. La función social de la propiedad inmobiliaria es un ejercicio como parte integrante de un derecho-deber del propietario, revelando así la funcionalización del instituto al ejercer la determinación constitucional.[5]

En Portugal, Art. 1.305 del Código Civil portugués, declara que el propietario del inmueble tiene el disfrute, dado por satisfacción, contenido y absoluta voluntad plena, que excluye y elimina a terceros de forma privada y restringida. Quién tiene los derechos de uso de la aplicación en la ejecución del ejercicio de la ejecución de la



residencia, un derecho real al título oneroso o gratuito, utilizando la cosa y utilizando para satisfacer sus propias necesidades o familiares... junto con el proceso o efecto de fructificar y desechar las cosas que les pertenecen, y los dictados legales y el cumplimiento de las restricciones impuestas por ellos.

Inverosímilto señalar que la propiedad inmobiliaria es ilimitada en cualquier momento de la humanidad, la vida en la sociedad requiere satisfacciones de las que la personalidad antisocial absolutista, con tal característica, así como en la ley de Roma y en el derecho francés en regímenes de gobiernos de monarquías absolutistas la propiedad inmobiliaria nunca ha abandonado la búsqueda de los intereses privados de la familia, religiosos y públicos, con carácter limitado por excepción. El Código Civil Portugués, el bien inmueble, vale la pena decir que los bienes inmuebles no son objeto de definición jurídica con respecto al concepto. (GUERRA, 2011).[6]

En Alemania, el Código Civil alemán no definió el concepto de bienes inmuebles. El derecho civil alemán incluye bienes inmuebles en una lista entre los artículos 903 y 928. Empezando por el poder de propiedad, otorgado por la facultad del propietario de la cosa inamovible, exponiendo que el propietario siempre pueda disponer que la ley o el derecho de terceros no contradiga, pudiendo disfrutar, disfrutar, entre otros... de acuerdo con su volatilidad, y abolir demasiada gente de alguna invasión. Artículo 903 traducido particularmente: "A menos que la ley o los derechos de terceros entren en conflicto con ella, el propietario de algo puede hacer con ella lo que quiera y excluir a otros de cualquier influencia".[7]

La limitación de la propiedad en Alemania con respecto al espacio aéreo tiene dos características donde se encuentra, por lo general ciudades de playa como Boltenhagen, propiedades inmobiliarias sufren una limitación mayor, específicamente las propiedades construidas en el paseo marítimo, no son muy altas! Parece demostrar problemas relacionados con las temperaturas cuando se trata de corredores eólicos, mientras que las ciudades de las cuales no son costeras, por ejemplo, los edificios de Frankfurt sufren una restricción menor y pueden ser más altas, como de hecho lo son; el constructor o propietario no puede construir a tal altura

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



o profundidade hasta el punto de excluirlo de intrusiones de terceros, cuando genera daño a otro.

Dice que los bienes raíces comprenden bajo tierra al espacio aéreo, pasando por la superficie, no pudiendo abusar del derecho a construir hasta el punto de causar intrusiones dadas por altura o profundidad (GUERRA, 2011).

Tenga en cuenta que el Código Civil germánico se ocupa de: las facultades del titular otorgada por el derecho de propiedad, la profundización de la responsabilidad civil relacionada, con la prevención de no perjudicar por el principio de *neminem laedere*, servidumbre, la limitación de la propiedad, y por último, la función social de la propiedad, y no la conceptualicen.[8]

5. CONSIDERACIONES FINALES

En cuanto a la definición del concepto de inmueble, en el ámbito de los Derechos Reales, el campo semántico de la palabra, correspondiente al Derecho Constitucional-Civil nacional e internacional, con el máximo sesgo. El profesor emérito de la Facultad de Derecho de la Universidad Federal de Bahía, Dr. Orlando Gomes, en su trabajo titulado Derechos reales, en el capítulo nueve (9) conceptualiza la propiedad como: “*plena in re potesta*”, es decir, dice que es el sumisión de algo según el entendimiento de Windscheid. En el discurso no define qué es la propiedad inmobiliaria, solo se ocupa de la propiedad en términos de: contenido, sujetos, modalidades, características (rurales o urbanas) y termina con la función social.

La profesora Maria Helena Diniz sigue la misma comprensión del profesor Miguel Reale, quien, a su vez, sigue la comprensión del derecho romano. Ambos dicen que la propiedad, se traduce en un derecho, es decir, de un individuo, es decir, de la entidad jurídica, del que han incluido en los marcos de la norma jurídica. Siendo el uso, dado por la costumbre de utilizar, practicar y utilizar la alegría, en una dinámica de disfrute y utilidad, el acto de poseer a través de la cosa incorpórea *detercorpo*, con el beneficio de aprovechar, tener plenitud y exclusividad, en línea con los límites y



obligaciones impuestos por el ordenamiento jurídico, siempre por orden, en disposición regular de la ley o del orden constitucional. Poder recuperar, recuperar, devolver, recuperar o volver a reclamar, reclamando de quienes poseen otros bienes injustamente, que contravengan la jurisprudencia, a través de la acción humana realizada u omitida, prohibida por un tipo legal, a falta de justificaciones legales o superlegales, que caracterizan la antijuidiocrdad, es decir, un injusto que contraviene la justicia y la equidad. Tenga en cuenta que los profesores destacan la universidad del propietario, no lo que sea la propiedad de bienes raíces!

Oh Arte. 1.225 del Código Civil Brasileño de 2002, se refiere a los Derechos De propiedad, en el punto I, y no define el concepto de bienes inmuebles. Se entiende, en resumen, que el derecho de propiedad parece ser un concepto amplio que traduce la propiedad, como la presentación de la cosa a la voluntad de su propietario. La propiedad es la adquisición de un bien material o inmaterial, dado por una relación jurídica de apropiación, que genera un poder de ejercicio sobre la cosa, un derecho real que vincula nuestra personalidad bajo las relaciones, ya sea como persona física o jurídica, pudiendo disfrutar del uso y disponer del inmueble. (Nuestro Griffin).

En las constituciones y códigos internacionales, después de una investigación científica incesante, no se encontró evidencia del concepto de bienes raíces. De hecho, lo que se encontró fue una investigación hecha por Pierre Joseph Proudhon, en una obra titulada *Qu'est ce la propriété?* Donde luego pregunta cuál es la propiedad, de la que él responde que es robo! No sólo saber responder a la propia pregunta (PROUDHON, 1840).

Con el debido respeto y con la responsabilidad de escribir, no generando conflicto de ideas, arrebatando las siglas y el provincialismo, del contexto histórico del que se insertaron los autores investigados, para que no haya errores cronológicos, declaro que:

En vista de lo anterior, con respecto a la falta de definición del concepto de propiedad inmobiliaria, el estallido de pensamiento legal es necesario para la comunidad

RC: 73142

Disponible: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



científica! Al responder sobre lo que es la propiedad. Es notorio que el concepto de propiedad inmobiliaria surge de las características: implícita, explícita e intrínseca al objeto. Esto sigue al resultado de la comisión de este Trabajo de Finalización del Curso (TCC), (MBA) en Derecho Inmobiliario, el concepto tan esperado de bienes raíces, aquí, *in verbis, infra*, descrito:

Inmobiliaria en definitiva es una propiedad quieta, correspondiente al suelo (superficie), el subsuelo y el espacio aéreo, y en todo lo que incorpora en él de forma natural o artificial, teniendo en cuenta a efectos jurídicos, los derechos reales, sobre ello asegurados, no perdiendo su carácter en edificios aparte del suelo, aunque su unidad no tenga que enraizar.

Como regla general es un bien desde cero, y puede ser: un área de tierra desnuda o construida, habitable, corpórea, lícita, posible, determinada, pública o privada. Dilícia u horizontal, medida métrica, completa o limitada, restringida, exclusiva, individual o condominio, successionable, multi, transferible, reservado, contratado, registrado, unitario, absoluto, perpetuo, registrado, continúa, legal, disponible, usufructo, usucapida, adquirida por adhesión, incrementado, prometido, comprometido, comprometido, comprometido, hipotecado, servido, consignado, concedido, descrito, ubicado, georreferenciado, confrontado y desmembrado, urbano o rural, ambiental, económico, familiar, cultural, deportivo, residencial, religioso, industrial o mercantil, colectiva, imponible, inmune o exenta, resoluble, fiduciaria, indemnizada.

Condicionado al dominio de una persona física o jurídica, respondiendo a su función social de propiedad, relacionada con la función socioambiental, expresamente garantizada de la cual el propietario o poseedor titular de las facultades de: disfrute, uso, dominio útil, disfrute y reclamación, con efectos *propter rem* y *erga omnes*.

REFERENCIAS

ALEMANHA. *Bürgerliches Gesetzbuch*. Berlin. 1881.

ALVES, J. C. M. *Direito Romano*. 14ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2008.

RC: 73142

Disponível: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



ASCENSÃO, J. de O. **Direito Civil Reais**. Editora Coimbra. 1ª ed. Coimbra. 2000.

AUGUSTO, E. A. A. **Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática**, Editora Saraiva, 1ª. ed. São Paulo, 2013.

BARASSI, L. **La Proprietà nel Nuovo Codice Civile**. Milano: Giuffrè, 1943.

BERTHE, M. M. **Títulos Judiciais e o Registro Imobiliário**. In: PÉREZ, Diego Selhane. São Paulo: IRIB, 2005.

BRASIL. **Código Civil. Lei 10.406/2002**. Brasília. *Vade Mecum*. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. *Vade Mecum*. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BRASIL. **Estatuto das Cidades Lei 10.257/2001**. Brasília. 2001.

BRASIL. **Lei de Registros Públicos. N. 6.015/1973**. Brasília. 1973.

CASTILHO, R. **Direitos Humanos**. 6ª ed. São Paulo. Saraiva. 2019. p. 93.

DINIZ, M. H. **Dicionário Jurídico Universitário**. Editora Revista dos Tribunais. São Paulo, 2012. p. 477.

ESPANHA, **Constitución Española**. Madri. 1978.

FILME: **O Jovem Karl Marx**. YouTbe.com/ /watch?v=2M5vo2n6G7Y&t=1297s). 2020.

FRANÇA, **La Constitution Nationale de France**. Parre. 1791.

GOMES, O. **Direitos Reais**, editora Forense, 21ª edição, Rio de Janeiro, 2012.

GUERRA, A. A **Propriedade Imobiliária na Legalidade Constitucional**. Editora Quartier Latin. São Paulo, 2011, p. 28-29-30-34-35.

RC: 73142

Disponível: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



ITÁLIA, **Costituzione Della Repubblica Italiana**. Roma. 1947.

LANVERSIN, J. de. **La propriété, une nouvelle règle du jeu?** Presses Universitaires, Traité de Droit Constitutionnel, Paris, França, 1975.

PORTUGAL, **Código Civil Portuguez**. Lisboa. 1867.

PROUDHON, De P. J. **Qu'est ce la Propriété**. Editora Estampa, Lisboa. 1975, p. 11.

PUGLIATTI, S. **La Proprietà nel Nuovo Diritto**. Milano; Giuffrè, 1964.

VARELA, J. M. A. **Direito das Obrigações**. Coimbra: Almedina, 2003.

VENOSA, S. de S. **Direitos Reais**, 12ª edição, editora Atlas, São Paulo. 2012.

APÉNDICE - REFERENCIAS A LA NOTA AL PIE

2. Película: El joven Karl Marx, YouTbe.com/ /watch?v-2M5vo2n6G7Y&t-1297s.p.

3. *Article 17 – La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut être privé, sauf si le besoin public légalement prouvé l'exige évidemment et sous condition d'une compensation juste et préalable.*

4. *Costituzione Della República Italiana. Art 42. La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati . La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurare la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale. La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritto dello Stato sulle eredità.*

5. *Artículo 33.*

RC: 73142

Disponibile: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/ley/bienes-raices>



6. Art 1.305 - El propietario disfruta de forma plena y exclusiva de los derechos de uso, disfrute y disposición de las cosas que le pertenecen, dentro de los límites de la ley y en cumplimiento de las restricciones que le impone.

7. 1. *Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*

1. *La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes*
2. *Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.*

8. § 903 *Befugnisse des Eigentümers*

Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

§ 905 *Begrenzung des Eigentums*

Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche.

Enviado: julio de 2020.

Aprobado: Diciembre de 2020.