

BIENES Y DERECHOS REALES

BIENES

Desde el punto de vista jurídico un bien va a ser todo aquello que sea objeto de apropiación y que no se encuentre excluido del comercio ya sea por su Naturaleza o por disposición de la ley, como se establece en el 747º, 748º y 749º del CCDF. Un bien es una cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.

Un bien es la suma de cosas, que son percibidas por los sentidos, y derechos, percibido por la razón y la inteligencia.

Para poder fijar ciertas reglas y organizar modalidades jurídicas distintas, se clasifican los bienes en diferentes grupos.

- Clasificación de los bienes
 - ♦ Inmuebles y muebles
 - ◊ Inmuebles: serán aquellos que no puedan transportarse de un lado a otro sin alterar su esencia o sustancia, su fijeza es lo que les da dicha característica.

Los bienes inmuebles tienen ciertas ventajas: es más fácil su registro, se puede fijar la competencia sencillamente y son susceptibles de hipoteca. Se subdividen así:-

- Por naturaleza: son aquellos que por su naturaleza es imposible trasladarlos de un lugar a otro. Esto sólo puede ser aplicado a bienes corpóreos.
- Por su destino: son accesorias importantes a un inmueble; ambos deben pertenecer a un mismo propietario quien debe usarlos para el uso y explotación de los inmuebles. Se crean por la voluntad del propietario, p.ejem. los pizarrones de una universidad forman parte del inmueble, a pesar de ser muebles, ya que están adheridos a él.
- Por su objeto: los derechos reales son inmuebles cuando recaen sobre un inmueble, es según la naturaleza del bien sobre el que recaen.
- Por disposición de la ley: todo lo que el legislador haya considerado como inmueble.

Artículo 750º CC

Son bienes inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III. Todo lo que está unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que están en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, están destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

◊ Muebles: los que pueden ser trasladados de un lugar a otro sin cambiar o alterar su esencia o sustancia.

- Por su naturaleza: 753° CC Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.
- Por disposición de la ley: 754° CC Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

♦ En atención a quien pertenecen

- ◊ Dominio privado: son bienes que tiene el Estado y se los transmite a los particulares para su uso, goce y disfrute.
- ◊ Dominio público:

- Bienes destinados a un servicio público: como los edificios de las secretarías. Son inembargables e imprescriptibles.
- Bienes de uso común: como las calles, parques, carreteras, etc. Son igualmente inembargables e imprescriptibles.
- Propios: las embargaciones, donaciones o herencias hechas al Estado; también cualquier bien de uso común o destinado a un servicio público que se ha desincorporado y ahora es alienable, prescriptible y embargable.

♦ Divisibles/No divisibles

- ◊ Por disposición de la ley: p.ejem-reglamento de construcción que establece que los predios deben tener 7m de frente, por lo que no se puede dividir o fragmentar.
- ◊ Por el fin que se le da: depende de la finalidad que se le da el bien. Si no se pacta cual será; su finalidad se da el uso que se le da de acuerdo a su naturaleza.
- ◊ Por la naturaleza del bien.

♦ Principales y Accesorios: La ley da las reglas, que varían, para considerar a uno principal y a otro accesorio. Sirve ya que el duelo del principal se puede convertir en el dueño de lo accesorio. En los inmuebles, el suelo será; siempre el principal y la construcción lo accesorio. En los muebles el de mayor valor será; el principal; en un bien mueble adherido definitivamente a un inmueble, el propietario del inmueble se convierte en propietario del mueble.

♦ Consumibles/No consumibles: los consumibles, en su primer uso, se transforman de manera radical o se pierden jurídicamente hablando. Los no consumibles son los que se pueden utilizar de manera permanente sin que se desgaste.

♦ Fungibles/No fungibles: Los fungibles es cuando puede ser sustituido por otro, ambas tienen el mismo poder liberatorio; es lo que se produce en masa, dinero u acciones, se pueden intercambiar por otro. En los no fungibles no puede ser sustituido el por otro por no haber entre sí- una equivalencia. Por lo general se determinan por los afectos o sentimientos depositados en el bien.

♦ Perecederos/No perecederos: son aquellos que o se deterioran por el simple transcurso del tiempo, o no lo hacen.

♦ Mostrencos/Vacantes: Los mostrencos son los bienes muebles abandonados y cuyo dueño se ignora. Los vacantes son los que no tienen dueño cierto o conocido

♦ Presentes/Futuros: sirve para a teorías de los riesgos, la teoría del siniestro, donde hay riesgo en la posibilidad o no de que ocurra un siniestro. En los contratos sobre los bienes presentes, se transmite la propiedad por efectos del contrato, es decir, inmediatamente, aun cuando no se haya pagado o no se haya entregado el bien. En los bienes futuros no se transmite la propiedad con la celebración del contrato, se transmite hasta que el bien exista y se notifique al adquirente de su existencia.

- ◊ Contratos sobre cosas futuras:

- Compra de cosa esperada: el bien necesariamente llegará a existir.

- Compra de la esperanza: hay eventualidad de si la cosa llegará; o no a existir.

27920 CCSe llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

FUENTES DE LAS OBLIGACIONES Y OBLIGACIONES REALES

Planiol nos dice que la obligación es la relación jurídica entre dos personas en virtud por la cual una de ellas llamada acreedor tiene el derecho de exigir de otra, llamada deudor, determinada prestación. El objeto de la obligación va a ser la prestación que el acreedor tiene derecho a exigir; es casi siempre un hecho positivo o prestación; algunas veces es un hecho negativo o una abstención: no hacer.

La obligación es considerada como un vínculo jurídico, este *iuris vinculum* es consecuencia de la relación jurídica.

Las fuentes de las obligaciones son

- ◆ Declaración unilateral de la voluntad: en nuestro código es considerada como una fuente legal de las obligaciones civiles. Sólo van a ser eficaces los casos expresamente autorizados por el legislador, siendo ineficaces cualquier otra manifestación que no sea alguna de las siguientes:
 - ◇ Oferta de venta: es el hecho de ofrecer al público objetos en determinado precio; el dueño queda obligado a sostener su ofrecimiento.
 - ◇ Promesa de recompensa: surge la obligación de cumplir lo prometido. Esta obligación surge por medio de anuncios públicos, promete una recompensa a quien realice la prestación que se determine en la publicación, quedando obligado el promitente por su declaración de voluntad a entregar la recompensa prometida cuando se ha realizado la prestación.
 - ◇ Testamento
 - ◇ Estipulación a favor de tercero: consiste en la declaración de la voluntad hecha por el promitente al momento de celebrarse un contrato, por medio de la cual se obliga a petición del estipulante a cumplir una determinada prestación a favor de un tercero al contrato celebrado; se trata, pues, de una promesa contenida en un contrato de beneficiar a un tercero, en la que intervienen como sujetos: a) el promitente es quien emite su voluntad obligándose a favor de un tercero; b) el estipulante es quien tiene interés jurídico de que el promitente se obligue a favor del tercero que no interviene en el contrato celebrado; y c) el tercero es aquella persona ajena al contrato que resulta ser el beneficiario de la promesa contenida en el mismo.
 - ◇ Títulos civiles a la orden o al portador: da origen a la obligación que asume el que expide el documento con el portador del mismo, por la sola expedición del documento en el que se establece su voluntad de disponer en beneficio de otro una prestación.
- ◆ Contratos: es una especie de convenio donde se crean y transfieren derechos y obligaciones.
- ◆ Gestión de negocios: es un fenómeno jurídico que se produce cuando una persona, sin mandato y sin estar obligada a ello, se encarga de un asunto de otra. Es una especie de administración de los negocios de otro que se distingue de todas las demás porque está asumida por el gestor sin mandato ni obligación legal.
- ◆ Enriquecimiento sin causa: se produce siempre que una persona obtiene de otra un beneficio o

ventaja, de naturaleza económica, que carece en absoluto de justificación. Se traduce en un desplazamiento de valores, sin justificación, de un patrimonio a otro.

- ◆ Responsabilidad civil: es la obligación que tiene aquel que hace uso de cosas peligrosas, de reparar los daños que causen a otros. La responsabilidad civil subjetiva es la obligación de reparar los daños causados por una conducta contraria a la ley que causa daños.
- ◆ Actos ilícitos: son las acciones u omisiones prohibidas por la ley.

Las obligaciones reales, también llamadas *propter rem*, son obligaciones a causa de la cosa, nacen de la cosa en sí, tienen una dependencia absoluta con una cosa determinada. Por esto, el sujeto pasivo de las obligaciones reales permanece obligado entretanto exista la cosa.

Sus características son:

- Son ambulatorias: si se transmite el bien, también se transmite; la obligación ya que no recae sobre una persona determinada.
- Para su cumplimiento, a diferencia de las obligaciones personales, no se debe responder con todo el patrimonio del sujeto pasivo, sino únicamente con el bien en cuestión.
- Si se destruye el bien, se destruye necesariamente la obligación.

De acuerdo con la teoría alemana, las obligaciones perfectas son aquellas donde se tiene el deber y la coacción. En las obligaciones imperfectas existe únicamente el deber pero no la coacción, perdura la obligación y siempre hay causa.

En la teoría francesa, que se basa en el derecho romano, no hay acción sin obligación, no hay obligación natural si no hay causa de hacer un pago, por lo que se puede pedir el pago de regreso ya que si no sería considerado enriquecimiento ilegítimo.

DERECHOS REALES

GARCÍA MAYNEZ dice El derecho real es el que ejercitamos en forma inmediata sobre una cosa. Es una facultad en virtud de la cual la cosa nos pertenece, ya sea en su totalidad o en ciertos aspectos, según el derecho de propiedad que tengamos o por tener derecho a alguno de sus desmembramientos, como son las servidumbres o el usufructo.

Los derechos reales surgen de la ley.

Los derechos reales tienen como característica esencial una relación entre una persona y una cosa, dentro de esta relación no existe un intermediario, es decir, el derechohabiente puede obtener directamente de la cosa, sin necesidad de recurrir a un intermediario, todo o parte de las ventajas que la cosa es susceptible de producir. Es un poder jurídico que se ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa para aprovechar lo que autoriza el título.

Tiene como característica que es *erga omnes*, es decir, que es oponible a terceros, la ley impone a todas las personas la obligación indirecta de respetar este derecho real, esta relación entre la persona y la cosa, creando así un número indefinido de sujetos pasivos en la relación. Por ser *erga omnes*, el derecho real pertenece a la clase de los absolutos.

En el derecho real el objeto recae sobre una cosa determinada.

- *Acción real persecutoria*: el derecho real se presenta como un derecho a perseguir la cosa, aún cuando esta se encuentre en el poder de un extraño. p.ejem. en la hipoteca.

- *Acción de prelación*: el derecho real concede un derecho de preferencia, primero en tiempo, primero en derecho. El propietario de un derecho real puede hacer valer su derecho primero, sobre todos los demás, tiene preferencia.

Los derechos reales son *números* clausus; no se puede crear un derecho real, sólo van a ser considerados derechos reales los establecidos por la ley en:

3005° CCDF Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

POSESIÓN

Viene de latín *possum* que significa poder. En Roma fue considerada como un poder fáctico y material sobre los bienes corpóreos; consistía en que la persona tuviera la tenencia de una cosa. La posesión de los derechos llegó con la institución denominada *Possessio Iuris*. El Código de Napoleón reconoció que la posesión podía darse sobre una cosa o sobre un derecho.

Para PLANIOL la posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa en una forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si fuera el propietario de la misma. BONNECASE dice que es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, con actos materiales de uso, goce y transformación.

La posesión es un poder jurídico de hecho que ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia derivada de un acto o de un hecho jurídico. Hay propiedad sin posesión y posesión sin propiedad. No se puede hablar realmente de posesión y propiedad, ya que, cuando esto sucede, el aprovechamiento deriva de la titularidad del derecho real y no de la posesión.

790° CCDF Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

Es un *jus ad rem* por virtud del cual el poseedor ejerce el derecho real que pretende adquirir por prescripción al realizar, durante el tiempo previo a que se consume la usucapión, los actos que le corresponden como titular de dicho derecho real, gozando de la protección legal de su derecho frente a todo aquel que no tenga un mejor derecho para poseer. Es un derecho personal con vocación de convertirse en real.

La posesión debe caer bajo el dominio de los sentidos, es un contacto material con la cosa. Por ser un estado de hecho, una persona retiene exclusivamente en su poder la cosa, además ejecuta una serie de actos materiales que se refieren al aprovechamiento ordinario de la cosa. **Muchas veces se ejerce la posesión sin derecho alguno**.

No sólo las cosas pueden ser poseídas; de acuerdo con el 794° CCDF sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. De aquí se infiere que se puede

poseer un derecho, pero para eso se necesita ostentar su título, aunque no se tenga, y llevar a cabo todos los actos que impliquen el ejercicio de este derecho. Cuando se posee un derecho real siempre trae como consecuencia la posesión en forma indirecta de la cosa. En cambio, en la posesión de los derechos personales puede referirse indirectamente a la cosa o no tener ninguna referencia con ella.

El título de la posesión debe entenderse como la causa generadora de la posesión (Art. 806° CCDF 3° párrafo). Según una tesis de la SCJN también puede ser el documento en sí - y el contrato en sí -.

♦ Teoría de Ihering:

Expone la teoría objetiva. Reconoce la existencia del corpus y del animus.

El corpus no es una simple relación física de lugar o proximidad o contacto; se necesita un interés, un interés que motive la voluntad del poseedor de perseguir un fin determinado y ese fin no es otro que llevar a cabo la explotación económica de la cosa. El corpus es la exteriorización del derecho de propiedad, es su exteriorización y su manifestación. El elemento material de la posesión es la visibilidad de las cosas.

El animus, por su parte, está indisolublemente ligado al corpus, están unidos, no puede estar separados. En el fenómeno de explotación económica habrá siempre un propósito, de ahí, del corpus se va a inferir el animus.

El animus es el propósito de servirse de las cosas para sus necesidades y el corpus es la exteriorización de ese propósito. Todo acto de detentación, que es de posesión, comprende ambos

♦ Elementos de la posesión

- ♦ **Corpus:** es el ejercicio del derecho real que se adquiere por prescripción, ejecutando los actos que le corresponden como titular de ese derecho. El corpus se deduce.
- ♦ **Animus:** es la razón por la que se ejercitan dichos actos. Puede ser porque se considera con derecho a ello o porque se tiene la intención de adquirir por prescripción el derecho que ejerce. El animus se presume. Es la intención, es la forma en como se conduce la persona
- ♦ **Gastos:** son necesarios para mantener la posesión y se clasifican en:
 - ♦ Necesarios: son los prescritos en la ley y aquellos sin los cuales la cosa se pierde se deteriora (817° CCDF)
 - ♦ Útiles: aquellos que, sin ser necesarios, aumentan el valor o el producto de la cosa (818° CCDF). Sirve a más de una persona, no sólo al poseedor.
 - ♦ Voluntarios: sirven de ornato de la cosa o al placer o comunidad del poseedor. (819° CCDF) Se considera que sólo es para el propietario, no para el placer de los demás.

• Clases de posesión

- ♦ **De buena fe:** es aquella que se ejerce con título válido o con título inválido desconociendo el vicio. 808° CCDF *La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.* P.ejem: con las donaciones verbales del 2343° CCDF.
- ♦ **De mala fe:** es aquella que se ejerce con título inválido o sin título conociendo el vicio.
- ♦ **Originaria:** se ejerce con *animus domini* con ánimo de dueñío, la persona se conduce con respecto a la cosa como

si fuera dueño aunque no lo sea, generando así- usucapio. P.ejem: sucesión, donación, contrato de permuta, etc.

- ♦ **Derivada:** se ejerce con *animus possendi*, la persona no se conduce como dueño, no se deduce un acto de querer generar usucapio. P.ejem: arrendador.
- ♦ **Delictuosa:** es la que se adquiere en virtud a un delito. Para que comience la prescripción debe extinguirse la pena o prescribir la acción penal. Se computará como posesión delictuosa. Es necesario que sea animus domini y no animus possendi. 1155° CCDF *La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.*
- ♦ **Posesión jurídica:** es la posesión que la ley otorga, es una presunción legal. No obstante que no se este en contacto con la cosa, se es poseedor. No es una posesión de hecho pero si de derecho.

De acuerdo con Ibarrola, la posesión se puede adquirir por:

- **Adquisición perfecta:** se da cuando se reúne en una sola persona el animus y el corpus. P.ejem: en los contratos traslativos de dominio, el corpus se entrega por la cosa y el animus nace por virtud de la traslación de la propiedad.
- **Posesión sólo por animus:** p.ejem: en el contrato traslativo de propiedad puede tener una persona el animus por el contrato y dejar la tenencia de la cosa a un tercero o al enajenante.
- **Posesión sólo por corpus:** por medio de la posesión derivada. Esto será el corpore alieno

795° CCDF: Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

Hay formas de proteger la posesión con acciones y con interdictos:

- **Acciones:** el poseedor cuenta con acciones legales para recuperar la posesión en contra de personas que no tienen un mejor derecho para poseer. Investigan quien tiene el mejor derecho a poseer. Resuelve la posesión definitiva tanto de inmuebles como de muebles.
 - ♦ **Acción plenaria o publiciana (publiciana in rem actio):**
Es una acción pretoria creada a finales de la Republica por un pretor, para proteger al poseedor de buena fe que se hallaba en vías de usucapir. Gracias a ella el usucapiente puede recobrar la posesión perdida frente a cualquier poseedor de inferior calidad; se le otorga al que tenga el mejor derecho de poseer.

Tiene por objeto que se restituya al poseedor originario en la posesión definitiva de la cosa mueble o inmueble con sus frutos, accesorios y acciones de menoscabo; reconoce cual es la mejor posesión, sólo en un juicio reivindicatorio se podrá privar al poseedor de la cosa. De acuerdo con el 803° CCDF tiene mejor posesión la que se funda en un título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita; a

falta de título la más antigua.

Esta acción procede contra:

- El poseedor sin título.
- El poseedor de mala fe
- El que teniendo título y buena fe, tiene una posesión menos antigua que la del actor

Esta acción no procede contra:

- El legítimo dueño.
- El que tiene su posesión registrada.
- Cuando ambas posesiones son dudosas.

9° CPCDF: *Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y accesiones en los términos del artículo 4o., el poseedor de mala fe, o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño.*

- ♦ **Acción reivindicatoria** acción mediante la cual el propietario que no posee materialmente la cosa hace efectivo su derecho de persecución contra el poseedor material pero no propietario de la cosa. Esta acción la puede ejercer quien siendo propietario no está en posesión de la cosa, 4° CPC.

Su efecto consiste en declarar que el actor tiene el dominio sobre la cosa reclamada y ordenar al demandado la entrega de la misma a su legítimo titular. 4° CPC. El demandado debe entregar no solamente la cosa misma, sino también sus frutos y accesiones en los términos del CCDF (886 y 887).

No se pueden reivindicar:

- Cosas extra commercium.
- GÃ©neros no determinados al entablarse la demanda.
- Las cosas unidas a otras por vÃ­a de accesiÃ³n.

Los elementos constitutivos de la acciÃ³n reivindicatoria son:

- El actor ha de ser propietario de la cosa.
- A pesar de ser el titular no debe tener la posesiÃ³n del objeto de la acciÃ³n.
- El demandado debe tener la posesiÃ³n de la cosa reclamada.
- Debe acreditar idÃ©neamente la identificaciÃ³n de la cosa y que no exista duda entre el tÃ­tulo y la cosa poseÃ­da por el demandado.
- Debe ser un bien in commercium
- La cosa debe

encontrarse determinada al momento de iniciar la demanda

- La cosa no están unida a otra por accesión
- No puede tratarse de un bien perdido o robado

- Interdictos: son acciones provisionales que tienen por objeto proteger la posesión interina de los bienes inmuebles y derechos reales constituidos sobre los mismos, no de los muebles. Se dan tanto al poseedor originario como al derivado. Sólo toman en cuenta el hecho de la posesión, no se analiza quien tenga el mejor derecho de poseer y no pueden acumularse al juicio plenario o reivindicatorio.

Los interdictos suponen un ataque consumado en el despojo; o uno en vías de consumarse como la perturbación; o daños causados por la ejecución de obra nueva o por el estado ruinoso de otra.

- ♦ **Interdicto de adquirir la posesión hereditaria:** se discute el carácter de heredero del poseedor. Es la acción civil por la cual alguien sostiene que es suya la herencia y pide se le restituya el que la detente a título de heredero o de poseedor. Se entabla contra el que tenga carácter de heredero, el albacea, el que posea sin título o el que tenga el título viciado, es decir, los poseedores de mala fe. Se busca que se declare heredero al actor, que se entreguen los bienes, que se le rindan cuentas y que se le indemnice.
- ♦ **Interdicto de retener la posesión:** le corresponde a cualquier perturbado en la posesión jurídica o en la posesión derivada de un bien inmueble; también a cualquier titular de un derecho real o de crédito en virtud del cual tenga la tenencia del bien. Se da contra el perturbador, el que mando tal perturbación o el que se aproveche de ella, y contra el sucesor del despojante. Su objeto es dar termino a la perturbación, indemnizar al poseedor, y que el demandado afiance no volver a perturbar. La perturbación debe consistir en actos, no meras intenciones o deseos, tendientes a la usurpación violenta llevada a cabo por la coacción moral o material, o a impedir el ejercicio de un derecho.

16   CPCDF: *Al perturbado en la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble compete el interdicto de retener la posesión contra el perturbador, el que mandó tal perturbación o contra el que a sabiendas y directamente se aproveche de ella, y contra el sucesor del despojante. El objeto de ésta acción es poner término a la perturbación, indemnizar al poseedor y que el demandado afiance no*

volver a perturbar y sea conminado con multa o arresto para el caso de reincidencia.

La procedencia de esta acción requiere: que la perturbación consista en actos preparatorios tendientes directamente a la usurpación violenta, o a impedir el ejercicio del derecho; que se reclame dentro de un año y el poseedor no haya obtenido la posesión de su contrario por fuerza, clandestinamente o a ruegos.

- ♦ **Interdicto de recuperar:** le corresponde a cualquiera despojado (es decir el que goza y tiene) de su posesión jurídica o derivada, incluso los arrendatarios tiene el derecho de defender como poseedor la cosa que se la ha dado en arrendamiento. No va a proceder este interdicto después de un año de consumado el despojo ni cuando el poseedor haya adquirido en forma violenta o clandestina, que es la que se ha mantenido oculta por el actor. De acuerdo con la SCJN tampoco procede cuando el despojo proviene de una autoridad judicial.

17° CPCDF: El que es despojado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, debe ser ante todo restituido y le compete la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo y contra el sucesor del despojante. Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez conminarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia.

- ♦ **Interdicto de obra nueva:** Se concede al poseedor jurídico o derivado y tiene por objeto evitar que se causen daños a una posesión por la ejecución de una obra nueva. corresponde al titular de un derecho real o poseedor de un predio o usuario de bienes de uso común contra quien manda construir una obra nueva en el sentido de inexistencia previa que suponga un riesgo para el derecho del que se movilizará; como actor del juicio. Se buscará la suspensión, modificación o demolición de una obra perjudicial así como la restitución de las cosas al estado anterior de la obra nueva.
- ♦ **Interdicto de obra peligrosa:** se da al poseedor jurídico o derivado, o a quien tenga derecho de paso, de una propiedad contigua o cercana (no es indispensable que los predios sean colindantes) que pueda resentir o padecer por la ruina o derrumbe de una obra, la caída de un árbol u otro objeto análogo. Su finalidad es adoptar medidas urgentes para evitar riesgos, obtener la demolición total o parcial de la obra o la destrucción del objeto peligroso

Los derechos y obligaciones de los poseedores dependen del tipo de posesión que sea:

- Buena fe con título traslativo de dominio

Tiene derechos a: 810° CCDF

Tiene la obligación de:

Hacer suyos los frutos

Reparar si el retiro de los gastos voluntarios causa daño. 815

Que se le abonen los gastos necesarios

Responder de la utilidad de la cosa por la pérdida de la misma. 811

Retirar las mejoras voluntarias

Retener la cosa hasta obtener el pago de lo que se le deba

- Mala fe con título traslativo de dominio por menos de año (paga todas las culpas)

Tiene derecho a: 812° CC

Tiene obligación a: 812° CC

Reembolso de los gastos necesarios

Restituir los frutos percibidos (todos)

No responde por pérdida inevitable

Responder de la pérdida o deterioro del bien por su culpa

- Mala fe con título traslativo de dominio por mas de un año (paga todas las culpas)

Tiene derechos a: 813° CC

Tiene obligación a: 813° CC

A las dos terceras partes de los frutos industriales

Responder de la pérdida o deterioro sobrevenidos por su culpa

A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles

Las culpas son:

*In concreto: cuando la ley exige determinado actuar aunque sea contra natura, p.ejem. si se un museo presta una pintura para una exposición a un museo nacional, y el museo nacional se quema, si se debe salvar la pintura prestada primero antes de salvar las nacionales.

*In abstracto: cuando la ley obliga a actuar como la generalidad, como todas las personas.

–Culpa grave: cuando se destruye el bien por no tener el ánimo de cuidado.

–Culpa Leve: coincide con la culpa in abstracta, se da cuando se actúa como la generalidad.

–Culpa levísima: cuando la ley obliga a actuar como perito en la materia aunque no lo sea. La ley da por hecho que se tiene que saber aunque no se sepa.

En los contratos onerosos se responde de culpa grave y leve. En los contratos gratuitos se responde de grave, leve y levísima.

- Posesión delictuosa

Tiene derecho a: 814° CC

Tiene obligación a: 814° CC

Reembolso de gastos necesarios

Restituir los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable.

- Pérdida de la posesión (828° CCDF fracciones I–VII)
 - ♦ Por abandono
 - ♦ Por cesión a título oneroso: título oneroso es cuando paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, p.ejem. permuta, compraventa, etc.
 - ♦ Por cesión a título gratuito: son aquellos en los cuales el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación
 - ♦ Por destrucción de la cosa
 - ♦ Por pérdida de la cosa
 - ♦ Por quedar la cosa fuera del comercio
 - ♦ Por resolución judicial
 - ♦ Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año.
 - ♦ Por reivindicación del propietario
 - ♦ Por expropiación por causa de utilidad pública

Además de las fracciones se pierde por:

- ♦ Títulos de crédito (un cheque ya llenado no se puede cancelar): son los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna.
- ♦ Títulos al portador.
- ♦ Cuando el bien es robado y vendido por un comerciante que se dedique a esa rama en específico. Una vez que es vendido al tercero se pierde la posesión. Si el que lo robo, es decir el vendedor, no es comerciante que se dedique a esa rama, aunque lo venda a un tercero, no se pierde la posesión.

• Usucapión

Llamada en nuestro código como prescripción positiva, es un medio de adquirir la cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado. Se adquiere por medio del uso.

La prueba idónea para probar la posesión es la prueba testimonial. Los testigos tiene que ser colindantes, es decir los que colindan con el bien inmueble, o vecinos, los que están alrededor y viven en la misma colonia o vecindad. Preferentemente deben de ser colindantes.

****La conjetura es una suposición no un elemento de prueba, son apreciaciones sin elementos.****

La presunción consiste en deducir de un hecho conocido la existencia de un hecho desconocido que se intenta probar. La definición de presunción se seala en el Art. 1349 del C.C. Hay presunciones simples o *iuris tantum* que admiten prueba en contrario; o presunciones *iuris et de iure* que no admiten prueba en contrario. La ley establece presunciones:

a) Legales: las establece el legislador, es todo lo que esta expreso en el texto legal

b) Humanas: son las presunciones que hace el juez mediante sus propias convicciones y lógica, estas no son una verdadera prueba ya que los medios de prueba son dados por las partes y lo que tiene que hacer el juez, su obligación, es estudiar a fondo.

En la usucapión se tienen las siguientes presunciones:

- ◆ El propietario del inmueble se presume como propietario de los muebles que ahí se encuentren.
- ◆ Se presume que se posee bajo el mismo titulo que se inició la posesión, la posesión tiene igual animus al inicio que al final. Si cambia el título, la carga de la prueba es para el poseedor y debe probar que tiene un animus diferente y por que razón cambia.
- ◆ Probando la fecha en que inició la posesión y probando que actualmente ésta continua, se presume que se posee en el interín ininterrumpidamente. Se puede probar por medio de testigos, documentos y por inspección judicial (no es inspección ocular, ya que se ocupan todos los sentidos para la inspección).
- ◆ Si no se puede acreditar fehacientemente la fecha en que se entró en la posesión, se presume que se entro en la posesión en la fecha del título.
- ◆ El poseedor que haya sido despojado pero después restituído en la posesión se considera como nunca despojado para efectos y su continuidad.

La posesión se interrumpe por:

- Despojo por más de un año: se considera como nunca interrumpido si antes del año presenta su demanda el despojado aunque sea restituído de la posesión después del año.
- Demanda e interposición judicial siempre y cuando no haya sido desestimada
- Demanda debidamente notificada, es decir, por emplazamiento.
- Renuncia a la prescripción.

Los requisitos para la usucapión son:

- Posesión originaria: para que se de la usucapión se necesita que el poseedor tenga el animus domini que se observa en la posesión originaria. Para probar esta posesión se pueden utilizar documentos, pero preferentemente testigos al ser la prueba idónea. Que se posea a título de dueño
- Posesión continua: debe de ser ininterrumpida, se debe de estar siempre en contacto con el bien físico pero se puede interrumpir por despojo o demanda. Se interrumpe cuando:
- Posesión pacífica: se da en el momento en que se entra en contacto con el bien. Este contacto debe de ser sin violencia física o moral. La violencia jurídica es la injusta o ilegal; no es aquella que sea con mandato judicial o justa o legal, ya que esta es considerada sólo como violencia social. Si la posesión se da con violencia se computará como de mala fe, aunque no lo sea.
- Posesión pública: la posesión se debe ejercer en forma pública, a la vista de todos. No debe ser una posesión ni oculta ni clandestina. Para probarla se utilizan testigos, además se puede inscribir en el Registro Público de la Propiedad (RPP) para que sirva como prueba adicional de que es pública.

3042° CCDF En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles

Para que pueda proceder la usucapio debe estar registrado el bien a nombre de otra persona, es decir, debe de existir un propietario previo a quien se le va a usucapir el bien (debe tener un folio real que es una matrícula en el RPP. Esto aplica tanto para bienes muebles como inmuebles). Si no tiene ningún propietario el bien, hay una contradicción ya que el código se da dos soluciones:

- ♦ Todos los bienes sin dueño son propiedad de la nación, por lo tanto un particular no los puede usucapir.
- ♦ El particular puede usar el capítulo de la inmatriculación del CCDF y matricular el bien a su nombre, convirtiéndose así en su propietario. (3046° – 3058° CCDF). Esta disposición resulta absurda e inconstitucional.
- Posesión cierta: no debe de ser dudosa.
- Términos que marca la ley para la usucapión:
 - ♦ Bienes muebles
 - ♦ Mala fe: poseer por 5 años
 - ♦ Buena fe: poseer por 3 años
 - ♦ Bienes inmuebles
 - ♦ Mala fe: poseer por 10 años
 - ♦ Buena fe: poseer por 5 años
 - ◊ Excepción: si un es bien inmueble urbano, y esta abandonado (es

decir no es cuidado propiamente, no produce frutos) se aumenta 1/3 más del tiempo total por sanción, ya sea de los 5 años de buena fe, o de los 10 años de mala fe.

◊ Excepción: si es un bien inmueble rural y esta abandonado (es decir no es cuidado propiamente, no produce frutos) se aumenta 1/3 más del tiempo total por sanción, ya sea de los 5 años de buena fe, o de los 10 años de mala fe.

◊ Estas dos excepciones se dan porque la propiedad debe producir frutos. La exposición de motivos del Código civil, por lo tanto también en todos los artículos, ahora tiene un corte socialista.

En los bienes sociales no se puede dar usucapión, tampoco en bienes comunales, como son los ejidos.

La usucapión causa impuestos, causa el 20% de pago provisional sobre el avalúo del bien hecho por peritos inscritos en la tesorería.

PROPIEDAD

Viene del latín *propietas* que es el primero con el bien, se refiere a la propiedad de los particulares; el *domini*, dominio, era la propiedad con soberanía ejercida sólo por el Estado.

La propiedad es el derecho que ejerce una persona sobre un bien para **usar** (*ius utendi*), **gozar** (*ius fruendi*: hacer propios los frutos) y **disponer** (*ius abutendi*: enajenar, hacer ajeno) del mismo con las modalidades y limitaciones que la ley establece.

Es una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa es considerada como pertenencia de una persona. La cosa está completamente sujeta a la voluntad de la persona en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno (Scialoja)

La propiedad se da sobre cosas y derecho, es decir sobre bienes, no obstante que el 830° CC sólo haga referencia a las cosas.

830° CCDF *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.*

- Antecedentes históricos

- ◆ Roma

Hasta Justiniano la propiedad era absoluta (se podía hacer lo que se quería con los bienes propios), perpetua (iba más allá de la vida, era para siempre no sólo vitalicia) y exclusiva (nadie podía interferir con este derecho). A pesar de esto, existía en Roma la usucapio así como la obligación de alimentar al ejército si llegaba a casa de alguien, lo que ponía en duda si era absoluto y exclusivo.

Surge el desmembramiento del derecho de propiedad, se fragmenta en ius utendi, ius fruendi y ius abutendi.

- ◆ De Justiniano al CC de Napoleón (1804)

a) Estado Feudal: el que tenía el poder económico tenía el poder político. El dueño de la tierra es dueño de todo lo que se encuentre en ella.

b) Revolución Francesa: se acaba la influencia política de los señores feudales y el dueño de la tierra pierde su poder político.

c) Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano (1789): aquí se considera que el derecho de propiedad es innato al hombre e incluso anterior al Estado.

- ◆ Nuestro CC de 1870 a 1884

En esta etapa se establece que la propiedad puede ser perdida a través de la expropiación previa indemnización. El dueño del suelo va ser dueño del subsuelo también.

- ◆ CC actual de 1928 (en vigor hasta 1932)

Se continuó regulando la expropiación pero ya no con previa indemnización sino mediante indemnización lo que provocó que en un principio se tardara hasta diez años en hacer el pago. En la 5ª época, la SCJN cambió ese criterio explicando que lo que se buscaba con la indemnización era dejar sin daño y así establece que debe ser en un tiempo corto.

Se sigue la teoría de León Duguit quien niega que la propiedad sea innata al hombre, sigue la teoría de que la propiedad debe cumplir una función social. Surgen las figuras del abuso del derecho y ya no se considera como propietario del subsuelo al propietario del suelo.

- Formas o modos de adquirir la propiedad.

- ◆ Contratos: compra-venta, donación, mutuo y permuta. En

mercantil también por reporto y deporto.

2384° CC El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

2327° CC La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250.

En el caso de la permuta en el cambio de los bienes, si ha diferencia, sólo se puede dar hasta un 49% de esa diferencia en efectivo, lo demás se tiene que dar en bienes, ya que sino dejarla de ser permuta y se transformarla en compra-venta.

- ◆ Declaración unilateral de la voluntad: puede ser la oferta o la estipulación a favor de terceros
- ◆ Por actos vivos: renta vitalicia, usucapión, donación, compra-venta.
- ◆ Mortis causa: legado o herencia.
- ◆ A título particular
- ◆ A título universal.
- ◆ Acto y hecho jurídico: aluvión, avulsión, sucesión, por un hecho natural, por robo o por accesoión.
- ◆ Por venta judicial.
- ◆ Por fusión mercantil, como podrá ser la causahabencia.
- ◆ **Por derecho de accesoión:** es una extensión del dominio por lo que se una o incorpore de forma natural o artificial a un bien, lo incorporado va a pertenecer al propietario. Este derecho va a causar impuestos. Se rige por dos principios:
 - ◇ Lo accesorio va a seguir la suerte de lo principal; tratándose de un bien inmueble lo principal va a ser el suelo; tratándose de bienes muebles lo principal va a ser lo de mayor valor.
 - ◇ Nadie puede enriquecerse sin causa en perjuicio de otro (enriquecimiento sin causa o ilegítimo)

El derecho de accesoión puede ser natural o artificial:

◆ Natural:

- **Aluvión:** cuando un predio ribereño aumenta su superficie por el depósito paulatino de materiales. Para que opere esta figura se necesita que sea un

predio
 establecido
 junto a un
 río, que el
 acumulamiento
 sea
 imperceptible
 y no se
 puedan
 identificar
 de que lugar
 provienen y
 que para
 esta
 acumulación
 no
 intervenga
 la mano del
 hombre. La
 propiedad
 del terreno
 nuevo
 pertenece
 automáticamente
 al
 propietario
 del terreno.
 908° y
 909°
 CCDF.
 · Avulsión:
 es cuando
 un predio
 ribereño
 incrementa
 su
 superficie
 por un
 hecho
 violento
 donde un
 río
 desprende
 una
 porción de
 suelo o un
 árbol de
 un terreno y
 lo deposita
 en otro. El
 dueño
 original

tiene un
plazo de dos
años para
reclamar su
terreno y
dos meses
para
reclamar su
terreno, de
otra forma
pierde la
propiedad.
910° y
911°
CCDF.

· Mutación
del cause de
un río: un
río que
corra entre
dos o más
predios va a
ser
propiedad
federal. Si
el río
cambia de
cause, tanto
el cause
nuevo como
el
abandonado
van a ser
propiedad
federal. Si
el cause
abandonado
no le
interesa al
gobierno va
a surgir el
derecho de
tanto entre
los
colindantes
del cause
abandonado.
· Formación
de una isla:
las islas que
se formen
van a ser

propiedad de la nación a menos que sea propiedad privada la corriente donde se formen.

· Frutos: son considerados como un derecho de acceso natural, cualquier tipo de fruto.

◆ Artificial inmuebles:

Lo artificial, tanto de inmuebles como de muebles, se rige por dos principios:

◇ *Principio de buena fe*: Hay buena fe de parte del dueño del terreno cuando desconoce que en su terreno se está plantando, sembrando o edificando; si se edifica en su terreno, el dueño puede pagar por la construcción o puede destruirla. Hay buena fe por parte del sembrador, plantador o edificador cuando edifica en terreno propio o en terreno ajeno con autorización del dueño por escrito.

◇ *Principio de mala fe*: Hay mala fe de parte del dueño del terreno cuando a su vista, ciencia y paciencia se realiza una construcción, siembra o plantación. Hay mala fe del edificador, sembrador o plantador cuando planta, siembra o construye sabiendo que el terreno no es propio y no tiene autorización por escrito.

· Siembra: cultivar un campo con semilla, nada más puede sembrar con semilla.

· Plantación: cultivar un campo con sarmientos o plantas; p.ejem:

planta de
plátano,
piña, etc.
· Edificación:
construcción.

♦ Artificial muebles:

· Mezcla:
cuando dos
cuerpos
sólidos se
unen.
· Confusión:
cuando dos
líquidos
se unen.
· Especificación:
cuando se
une el
trabajo con
el material,
es la unión
de algo
material con
algo
inmaterial
(por
ejemplo
unir un
lienzo con
una obra de
arte). El
dueño del
trabajo, o lo
inmaterial,
se va a
convertir en
propietario
aunque lo
material sea
de mayor
valor.

♦ Por apropiación: nuestra ley regula cuatro subespecies:

♦ Descubrimiento de un
tesoro: se dice que un tesoro
son joyas u objetos valiosos
ocultos que se descubren
casualmente sin saber
previamente de su
existencia. Nunca se va a
considerar un tesoro el fruto
de una finca; no se siguen
las mismas reglas que para

El 50% del tesoro va a ser para el descubridor y el otro 50% serÃ¡ para el dueÃ±o del terreno donde se descubriÃ³ siempre y cuando se tenga la autorizaciÃ³n del dueÃ±o. Si no se tiene la autorizaciÃ³n el 100% serÃ¡ para el dueÃ±o.

Si el tesoro esta catalogado como joya arqueolÃ³gica hay que dar cuenta a las autoridades. Si es pieza Ã©tnica se le darÃ¡ 20% de indemnizaciÃ³n al descubridor y la INAH se la quedarÃ¡; si no es pieza Ã©tnica, el descubridor puede conservarla con autorizaciÃ³n la INAH y con un registro que Ã©sta expide con los datos del detentador de la pieza por si la INAH llegarÃ¡ a necesitarla en algÃºn momento. Las joyas arqueolÃ³gicas son imprescriptibles, no se pueden usucapir no sacar del paÃ­s.

- ♦ Por caza: se tiene que estar inscrito en un club de caza y pesca. TambiÃ©n se necesita un permiso especial para cazar determinada especie durante determinada temporada del aÃ±o ya que la fauna es propiedad de la naciÃ³n. Hay especies prohibidas y cantidades lÃmite.
- ♦ Por pesca: la pesca de escama se puede realizar por cualquier persona observando las redes, que son las Ã©pocas de reproducciÃ³n de la especie. La pesca de camarÃ³n sÃ³lo puede darse por sociedades cooperativas por disposiciÃ³n constitucional.
- ♦ ApropiaciÃ³n de aguas: se puede captar el agua de los rÃ­os o de las lluvias. Si el agua es subterrÃ¡nea, o pluvial, o corre por mÃ¡s de dos predios se convierte en propiedad de la naciÃ³n. Para extraer agua del subsuelo se necesita autorizaciÃ³n.
- ♦ Descubrimiento: literalmente significa quitar la cubierta a algo. El descubrimiento se simboliza a travÃ©s de una bandera que es el sÃmbolo del que se convierte en dueÃ±o; se maneja como sinÃ³nimo de apropiaciÃ³n.
- ♦ InveniÃ³n: puede ser de cosas materiales y tangibles o de cosas intangibles, como serÃ¡n marcas, diseÃ±os, etc. SegÃºn el tipo de invenciÃ³n se registra en diferente lugar, p.ejem. los derechos de autor son el la SEP, las marcas en la

Secretaría de Comercio y la propiedad industrial en el Instituto de Propiedad Industrial.

- **Adjudicación:** muchos autores consideran la adjudicación como formar de adquirir la propiedad, pero hay contradicciones tales como que la propiedad es derecho sustantivo, mientras que la adjudicación es derecho adjetivo; y la adjudicación es sólo una etapa en un proceso, p.ejem. en la sucesión testamentaria la propiedad se adquiere desde el momento de la defunción del testador, y la adjudicación es una etapa al final del proceso.

La propiedad se extiende hacia arriba, hasta donde no interfiera con el espacio de navegación y donde no sean más de tres niveles de construcción si es zona sísmica, y hacia abajo, con el suelo y el subsuelo.

El fruto, una vez adquirido, no merma el valor del bien, el producto una vez adquirido merma el valor del bien. Esto opera generalmente en bienes no renovables, p.ejem. En una mina donde una vez que se han extraído los productos, pierde su valor.

· **Copropiedad**

Se da cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a dos o más personas, 938° CCDF. No se puede dar la usucapión entre los copropietarios, coposedores o coherederos.

Sus elementos son:

- ♦ **Real:** versa sobre cosas y derechos e **indiviso**.
- ♦ **Personales:** son los copropietarios. Pueden ser mayores o menores de edad.

No es lo mismo los derechos de copropiedad con el bien mismo. En un embargo, sólo se pueden embargar los derechos de copropiedad (una parte del bien), más no la cosa.

Si se compra una propiedad en copropiedad no se puede poner un cerco en el bien dividiéndolo; todos los copropietarios tienen derecho de usar todo el bien.

• Clases de copropiedad:

- ♦ **Bien particular/Título universal:** son copropietarios sobre un bien determinado./son copropietarios sobre una masa e bienes, p.ejem. en la herencia.
- ♦ **Por actos inter vivos/Por actos mortis causa:** se tiene un contrato. /se tiene la herencia.
- ♦ **Acto jurídico/Hecho jurídico:** contrato/testamento.
- ♦ **Voluntario/Forzoso:** cuando se esta de acuerdo en la copropiedad./cuando no queda otra alternativa. Nadie esta obligado a permanecer en una copropiedad, pero de entrada así se da.
- ♦ **Reglamentadas/No reglamentadas:** son las del código, como los pisos, los muros medianeros o las zanjales. /son las que podemos inventar.

- Los entre pisos: se encuentran dentro de las

copropiedades reglamentadas. Es diferente del condominio por tener un s^o folio real para todo el inmueble aunque haya varios copropietarios.

- Muro medianero: es un muro que esta a la mitad de dos propiedades colindantes y su construcci³n y conservaci³n corre a cargo de los dos colindantes que son copropietarios.
- Zanja: sigue las mismas reglas que el muro medianero s^o lo que la zanja es hacia abajo.

Los signos contrarios a la copropiedad son presunciones iuris tantum, lo que se establece en la ley. En estos casos no hay copropiedad:

954^o CC: *Hay signo contrario a la copropiedad:*

I. Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;

II. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto est³n constru³-dos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contig¹/₄as;

III. Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contig¹/₄a;

IV. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, está construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;

V. Cuando la pared divisoria construida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie sólo por un lado de la pared, y no por el otro;

VI. Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio;

VII. Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo están;

VIII. Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.

- Principios de la copropiedad:
- Nadie está obligado a vivir en la indivisión, cualquier copropietario puede pedir su disolución.
- Para los actos de administración se requiere de mayoría de capital (mayor porcentaje dentro de la copropiedad, dinero) y mayoría de intereses (personas que están de acuerdo); si son sólo dos personas lo va a resolver un Juez. Actos de administración son pintar, conservar el bien, etc.
 - Excepción: en arrendamiento, uso o usufructo sobre el bien objeto de la copropiedad se requiere el consentimiento unánime, es decir el consentimiento colegiado, el de todos los copropietarios.
 - Para actos de dominio se necesita el consentimiento unánime sobre el bien objeto de la copropiedad. Cada copropietario puede hacer lo que quiera con sus derechos de copropietario, donde se necesita el consentimiento unánime o de la mayoría es cuando es respecto a la cosa sobre la que todos tienen derechos. Un acto de dominio es la hipoteca, etc.

Los pagos sobre el bien se harán en base al porcentaje de la copropiedad.

- ♦ Derecho del tanto: se ha considerado también como un derecho real. Es el derecho de preferencia el cual opera cuando estamos en igualdad de términos y condiciones. Cuando estamos en esta igualdad se puede ejercitar el derecho del tanto no va a surtir

efectos o va a ser inválidamente el contrato.

973° CC Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, **si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.**

Este contrato tiene un error, ya que en la enajenación entra la donación y en la donación no surge el derecho del tanto.

1292° CC El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquellos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula.

==En sociedades hay derecho del tanto sólo cuando se incrementa el capital social.==

- ♦ Derecho de preferencia por el tanto: surge de un contrato, es un derecho personal porque no surge de la ley sino de un contrato. Si se viola el contrato, sigue siendo válido pero se tiene la obligación de pagar daños y perjuicios.
- ♦ Derecho de retracto: se encuentra regulado en la ley del condominio anterior y operaba sobre los edificios construidos con fondos públicos como en el caso

del INFONABIT, pero ya no es así-. Se tenía la obligación de darle derecho de retracto al inquilino que era como el derecho de preferencia por el tanto en la ley actual. Tenía como consecuencia que el acto jurídico celebrado violando el derecho de retracto fuera válido substituyéndose el violado en el lugar del comprador pagando el precio correspondiente; es un derecho para subrogarte en lugar del otro, se tenía por ley, surge de la ley, no había necesidad de estipularlo.

Copropiedad

Sociedad

Es un derecho real

Es un derecho personal

No tiene personalidad

Si tiene personalidad

En actos de dominio se necesita el consentimiento unánime para que sean aprobados

Para los actos de dominio se necesita la mayoría de interés para que sean aprobados.

Se necesita la mayoría de personas para aprobar los actos de administración

El nombrado administrador tiene facultades en los actos de administración

- ◆ Extinción de la copropiedad:
 - ◇ Por acuerdo de las partes.

- ◊ Por división voluntaria o forzosa, que es por resolución judicial si no se ponen de acuerdo los copropietarios.
- ◊ Si se destruye el bien y no estaba asegurado.
- ◊ Pérdida del bien por usucapión de un tercero.
- ◊ Consolidación o confusión: se reúnen en una sola persona la calidad de acreedor y de deudor, que es cuando un copropietario compra la otra parte.

• Condominio

Es una modalidad de la propiedad, tiene una legislación especial, que es estatal.

- ◆ Clases de condominio:
 - ◊ En atención a su finalidad: condominios habitacionales, comerciales, industriales y mixtos.
 - ◊ En atención a su diseño: horizontal, vertical y mixto.
- ◆ Requisitos para constituir el condominio:
 - ◊ Por contrato o por declaración unilateral de la voluntad.
 - ◊ Ante notario público
 - ◊ Establecimiento del pro-indiviso
 - ◊ Establecer áreas comunes
 - ◊ Seguro para caso de destrucción

- ◊ Establecer un
Órgano de
vigilancia,
administración y
una asamblea.
- ◊ Para el
estacionamiento no
deben realizarse
más de dos
movimientos
- ◊ Crear un reglamento
del condominio
- ◊ Establecer que tipo
de condominio
será.

Por cada depto del condominio, se formará una hijuela.

En los condominios se regula el derecho del tanto que surge por la ley. El notario debe verificar que se respete el derecho del tanto, de lo contrario la escritura es nula. Cuando se haga la escritura se debe solicitar una constancia expedida por el administrador del condominio donde se declare que el condominio que se quiere vender se encuentra al corriente en el pago del mantenimiento, luego se llevará al notario.

La procuraduría social es la encargada de ventilar los problemas condominales desde el punto de vista administrativo. La vía administrativa no excluye a la vía judicial (tesis SCJN).

En el supuesto de que un condominio no cubra las cuotas de mantenimiento, podrá ser demandado ante tribunales del fuero común y si no se paga se puede embargar el condominio. La cuota de mantenimiento es una obligación propter rem que cubren los condominarios.

USUFRUCTO

Es un derecho real temporal de naturaleza vitalicia mediante el cual el nudo propietario transmite al usufructuario el uso y goce de un bien ajeno sin alterar su forma o sustancia con la obligación de restituirlo. Es un desmembramiento de la propiedad.

Debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

Los elementos personales son como se desmiembra la propiedad y es así:-

- ◊ Nudo propietario: nudo quiere decir desprovisto, esta desprovisto de la posesión, pero mantiene el ius abutendi que es el poder disponer del bien.
- ◊ Usufructuario: tiene el ius utendi y el ius abutendi, que es usar y disfrutar del bien. Tiene el derecho real de usufructo

Los elementos de la definición son:

- ◊ Derecho real
- ◊ Temporal: dura por un tiempo

- ◊ Naturaleza vitalicia: por su esencia es vitalicio. Todo usufructo por naturaleza esta sujeto a una modalidad de término incierto resolutorio. Puede estar sujeto a un término cierto resolutorio cuando es por acuerdo de las partes, que establece que se va a terminar el usufructo en la fecha acordada, pero aún así debe mantenerse con vida el usufructuario. Si es una persona moral y no se pacta el tiempo, el usufructo dura 20 años.
- ◊ Usar y gozar: si es sólo de usar, los frutos no serán del usufructuario. Si es de goce, además del simple uso los frutos son del usufructuario.
- ◊ Restituir el bien: el usufructuario no debe modificar la forma o sustancia del bien y esta en la obligación de restituirlo si se modifica por su negligencia
- ◆ Formas de constituir el usufructo

- ◆ Por declaración unilateral de la voluntad: testamento, estipulación a favor de terceros, etc.
 - ◆ Por contrato: cualquiera traslativo de dominio de derechos.
 - ◆ Por usucapión: son los mismos requisitos que para adquirir la propiedad.
 - ◆ Por ley
- ◇ Modalidades del usufructo:
- Mancomunados: que quiere decir unidos de la mano

◆ Acti
es
la
uni
de
acre
es
deci
de
usuf
Si
uno
de
los
acre
mue
se
recu
el
usuf
y
pasa
de
nuev
al
deuc
que
es
el
nudo
prop
salve
pact
en
cont
p.eje
se
pued

pact
que
el
nudo
prop
recu
el
usuf
hasta
que
todo
los
usuf
mue
En
MÃ
no
hay
dere
de
acre
o
incre
pero
hay
caso
de
exce
por
lo
que
neces
debe
de
habe
un
pact
en
cont
ante
de
que
los
otros
usuf
pued
acre
su
usuf
por
que
si

no
hay
pact
debe
regre
al
nudo
prop
♦ Pasi
es
cuar
hay
plura
de
deuc
si
uno
de
ellos
mue
no
se
afec
al
usuf

- Sucesivo: se pacta que A le compra a B el usufructo y después, o en ese mismo momento, se pacta que cuando A muera el usufructo pase a Aa y que no regrese a B. Aquí se está sujeto a un término suspensivo incierto (que es la muerte) y si no se pacta que va a pasar a Aa es un término resolutorio incierto. Si se pacta que pasará a Aa, además de que por el momento A goza del usufructo, son dos actos los que se inscriben en el RPP ya que se cobra dos veces: el primer acto es el de A comprando el usufructo, y el segundo es cuando Aa hereda el usufructo.

Aa debe estar concebido al momento de celebrar el contrato, porque no puede haber un contrato o un testamento al no concebido

- ♦ Usufructo reglamentado: la ley permite que se construyan infinitud de usufructos: el reglamentado va a ser cuando la ley da el tipo:
 - ◊ Sobre bosques: el usufructuario hace

suyas las maderas
preciosas y
tropicales con la
obligación de
reforestar. La
reforestación va a
ser según la
costumbre del lugar;
la costumbre se
aplica cuando la ley
lo permite, es decir,
con artículo
expreso, como es el
caso.

◇ Sobre ganado: el
usufructuario
adquiere la
obligación de
cuidar, vacunar y
alimentar al ganado.
Si hay una epizootia
(es una epidemia
pero en animales) y
el usufructuario no
contribuye porque
mantuvo sanos a los
animales no hay
obligación de
responder, es caso
fortuito, tan sólo
debe entregar los
despojos y los
residuos al nudo
propietario. Si hay
epizootia y el
acreedor fue
negligente, existe la
responsabilidad de
restituir los bienes.

◇ Fondo mercantil: en
S.A. no hay
usufructo porque no
se puede constituir
sobre personas,
sólo sobre cosas.
Un fondo es un
acervo, p.ejem. el
Palacio tiene
diferentes fondos
(Perisur, Santa Fe,
Polanco), se puede
comprar el

usufructo de uno de
los fundos pero eso
no convierte al
usufructuario en
accionista del
Palacio.

Diferencia entre fundo y franquicia

1857Â°CC– Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

◇ Sobre acciones: la acción como parte social de una empresa, como un título de valor, tienen derecho corporativos (voto, derecho del tanto, información) y derechos económicos (utilidades y el mal llamado reembolso). Se puede celebrar un usufructo sobre las acciones, sobre las utilidades que produzca; si hay amortización cambiará el objeto no se extinguirá el usufructo; no hay impedimento para que haya usufructo de acciones y de voto para controlar la asamblea de una sociedad, se origina entonces un sindicato de acciones. El usufructo sobre acciones se inscribe en el libro de los accionistas que lleva la secretaria de la sociedad.

Los derechos y obligaciones en el usufructo

- ◆ Las obligaciones del nudo propietario:
 - ◇ Transmitir el uso y goce del bien
 - ◇ Responder por vicios ocultos

- ◇ Respetar el derecho del tanto aunque se no se pacte
- ◇ Garantizar el uso pacífico del bien tanto por él mismo como por terceras personas.
- ◇ Responder de los gastos cuando sea

oneroso y de las
cargas ordinarias
cuando sea oneroso
salvo pacto en
contrario.

◆ Las obligaciones del
usufructuario:

- ◇ Formular
inventario: debe
describirse el bien
que se recibe si no
opera una
presunción de que
se recibe el bien en
buen estado.
- ◇ Otorgar una fianza:
mientras no se
otorgue no se tiene
derecho a recibir los
frutos.
- ◇ Si es oneroso, las
cargas ordinarias
corren a cargo del
propietario, pero si
es gratuito corren a
cargo del
usufructuario.
- ◇ Si es oneroso el
usufructuario
responde de la culpa
grave y leve. Si es
gratuito responde de
la culpa grave, leve
y leveísima
- ◇ Avisar al nudo
propietario en caso
de despojo: si no
avisa y se pierde el
bien, el
usufructuario tiene
la obligación de
pagar.
- ◇ Restituir el bien.
- ◇ Dejar al propietario
los frutos naturales
e industriales
pendientes al
tiempo de
extinguirse el
usufructo.
- ◇ Obligaciones
fiscales.

- ◆ Las derechos del usufructuario:
 - ◇ A percibir todos los frutos sean naturales, industriales o civiles
 - A percibir todos los frutos sean naturales, industriales o civiles
 - ◇ Derecho a utilizar la cosa dada en usufructo según su destino.
 - ◇ Puede gozar la cosa por sí mismo puede enajenar, arrendar y gravar el derecho de usufructo, derechos limitados por la temporalidad del derecho de usufructo
 - ◇ Al fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión
 - ◇ Al goce de las servidumbres que el bien usufructuado tenga a su favor.
 - ◇ Hacer mejoras voluntarias y útiles y retirarlas.
 - ◇ Si media expropiación el usufructuario tiene derecho a que el propietario substituya la cosa o a que lo indemnice.
 - ◇ Ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias
 - ◇ A ser considerado como parte en todo litigio si el bien en conflicto es el usufructo
 - ◇ Derecho del tanto.

El usufructo se extingue por (1038° CC):

- ◊ Por muerte del usufructuario;
- ◊ Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó;
- ◊ Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho;
- ◊ Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;
- ◊ Por prescripción, conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales;
- ◊ Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores;
- ◊ Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;
- ◊ Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la

revocaci3n;
◊ Por no dar fianza el usufructuario por t3ulo gratuito, si el due3o no le ha eximido de esa obligaci3n.

• **Cuasiusufructo**

Este recae en los bienes consumibles, transmite al usufructuario el ius utendi, el ius fruendi y el ius abutendi, se transmite la propiedad con la obligaci3n del cuasiusufructuario de reponer el valor del bien al nudo propietario.

USO Y HABITACI3N

El uso es el derecho para percibir los frutos de una cosa ajena en la medida en que sean suficientes para satisfacer las necesidades del usuario y de su familia (1049). Es igual que el usufructo en formas de transmisi3n, extinci3n y obligaciones; se distingue por ser un usufructo limitado y no se puede embargar, enajenar, arrendar o gravar el derecho de uso; tampoco puede comercializar los frutos que nazcan del derecho de uso. Si el usuario consume todos los frutos, no s3lo aqu3llos que le corresponden, tiene la obligaci3n de pagar los gastos del bien.

En la Roma Antigua s3lo el usuario pod3a usar el bien. En la Roma Moderna se le otorga el derecho de hacer suyos los frutos que basten para cubrir sus necesidades.

La habitaci3n es la facultad de ocupar gratuitamente, en una casa ajena, las piezas necesarias para quien es titular de esa facultad, as3- como para las personas que integran su familia (1050). Es un derecho real, igual que el usufructo, pero ha diferencia del usufructo, la habitaci3n es un derecho gratuito (siempre!), intransmisible, inembargable, de naturaleza vitalicia que da derecho a ocupar la casa ajena para el habitante y su familia. S3lo puede constituirse sobre bienes inmuebles y es intuito persona.

SERVIDUMBRE

Es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (1057º CC). Es impuesto en beneficio de otro denominado predio sirviente, que es el gravado, impuesto por el predio dominante, que es el beneficiario.

****La crítica a este artículo es que un derecho nunca es sobre un predio, siempre se va a imponer sobre las personas.****

Los elementos personales son:

- ◊ Dueño del predio sirviente
- ◊ Dueño del predio dominante
- ◊ Los predios deben de ser de distintos dueños

Los elementos reales son:

- ◊ Debe existir un beneficio o una utilidad
- ◊ Debe existir un gravamen real sobre la cosa.
- ◊ Debe existir una indemnización dada al momento de constituir la servidumbre. La indemnización es el valor comercial más el 10%. Esta indemnización no es igual a la figura constitucional, ya que la servidumbre se rige por normas privadas, no por públicas. La servidumbre legal, sin embargo, es de orden público.

Los objetos de la servidumbre son muy variados. Las servidumbres se pueden constituir sobre cualquier objeto inmueble:

- ◊ De luces

- ◊ De paso
- ◊ De acueducto
- ◊ De desagüe
- ◊ De líneas eléctricas
- ◊ De vista

◆ Clases de servidumbre:

- ◊ Positiva
(discontinua): para su constitución se requieren actos de una persona, requiere de la intervención de una persona.
- ◊ Negativa (continua): para su constitución no se requieren los actos de persona alguna.

****La positiva y negativa son sólo clasificaciones doctrinales, no se encuentran en el código.****

- ◊ Aparente: deja signos exteriores de su existencia, p.ejem. las servidumbres de paso.
- ◊ No aparente: no deja signos exteriores de su existencia.
- ◊ Voluntaria: surgen de un acto jurídico y es a voluntad y acuerdo de las partes, como puede ser con un contrato o con un testamento
- ◊ **Legal o forzosa:**
Son establecidas por la ley, es obligatoria, se tiene que constituir aunque en contra de la voluntad de la persona. El juez la impone, pero el dueño del predio dominante paga

indemnización al
dueño del predio
sirviente; excepto
en las de desagüe
natural, que son las
únicas en las que
no se paga
indemnización.

Para que un Juez la
constituya se
necesita:

- ◊ Probar que hay
necesidad de la
servidumbre.
- ◊ Probar el derecho de
la servidumbre.
- ◊ Elegir el paso
menos oneroso,
aunque no sea el
más corto.
- ◊ Indemnizar al
dueño del predio
sirviente por la
división sufrida.
- ◊ Pagar el valor
comercial del
terreno que ocupa la
servidumbre más
un 10%

Se clasifican en:

- Formas
de

constituir

la

servidumbre

◆ Por

pres

usuc

◆ Por

ley.

◆ Por

acto

unila

testa

◆ Por

cont

• Extinción

de

la

servidumbre

◆ Volu

◆ Forz
o
lega
si
surg
la
nece
en
estas
se
cons
de
nuev

PRESCRIPCIÓN

Es una forma o un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo. Se divide en positiva (usucapio) que es una forma de adquirir bienes, y en negativa o extintiva o liberatoria, que es la liberación de una obligación, se exime de deudas y se extinguen las obligaciones.

Para la prescripción negativa, en México se sigue la teoría francesa, que esta basada en el Derecho Romano que dice No hay acción, sin obligación; y también se sigue la teoría alemana de que si existe una obligación pero es imperfecta, en estos

casos la otra parte puede excepcionarse haciendo valer la prescripción, y entonces se destruye la acción a través de la excepción.

En el derecho mercantil la prescripción es irrenunciable, el Juez mercantil va a resolver

El término general de la prescripción negativa son 10 años en el DF y 5 años en el Edo de México, pero hay excepciones cuando:

- SuspensiÃ³n de la prescripciÃ³n
 - ♦ Entrada en cons...
 - ♦ Entrada en...

copo
y
copr
◆ Entr
asce
y
desc
dura
la
patri
pote
el
men
si
puec
usuc
al
padr
◆ Entr
inca
y
sus
tutor
y
cura
◆ Para
los
ause
del
DF,
no
se
susp
para
los
ause
enco
en
un
serv
pÃºl
◆ Para
los
milit
en
serv
activ
en
tiem
de
guer
◆ Cuar

son
oblig
man
basta
que
uno
de
los
acre
inter
o
susp
para
que
se
bene
el
otro.

- Interrupci3n
de
la
prescripci3n

- Despojo por
m3s de un
a3o: se
considera
como nunca
interrumpido
si antes del
a3o
presenta su
demanda el
despojado
aunque sea
restituido de
la posesi3n
despu3s
del a3o.
- Demanda e
interpelaci3n
judicial
siempre y
cuando no
haya sido
desestimada
- Demanda
debidamente
notificada,
es decir, por
emplazamiento.
- Renuncia a
la

prescripción.

La interrupción y la suspensión no es lo mismo. La suspensión se origina por un estado jurídico y la interrupción por un hecho jurídico. A partir de que se interrumpe la prescripción se destruye lo ganado y empieza a correr un nuevo cómputo; cuando se suspende, durante el tiempo que dure el estado jurídico no corre, pero al cesar el estado jurídico se pierde el tiempo ganado y al usar comienza un nuevo cómputo.