



# UNIDAD IV

LAS FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD



# Modos de adquirir la propiedad

- ▶ Aquellos hechos o negocios jurídicos que le otorgan a un sujeto, los derechos inherentes a la propiedad en un patrimonio determinado se les considera **modos de adquirir la propiedad**.
- ▶ Los modos de adquirir la propiedad pueden clasificarse en originarios o derivativos, singulares o universales, onerosos o gratuitos, entre vivos o por causa de muerte. Los modos de adquirir la propiedad son:
  - ▶ La tradición.
  - ▶ La ocupación.
  - ▶ La accesión.
  - ▶ La usucapión o prescripción adquisitiva.
  - ▶ La sucesión por causa de muerte.
  - ▶ La ley.



# La tradición.



- ▶ Es un modo bilateral de adquirir la propiedad y consiste en la entrega material y voluntaria de la cosa a otra persona que la recibe del mismo modo. Se opera entre dos sujetos, uno llamado tradente y el otro adquirente. La tradición normalmente se hace mediante la entrega física de la cosa, pero también puede hacerse por medio de otros símbolos que signifiquen su puesta a disposición. Algunos ejemplos son:  
La entrega de las llaves de un almacén donde se encuentra el bien mueble.
- ▶ La entrega de documentos que dan derecho a recibir los bienes: albaranes, títulos valores, etc.
- ▶ La inscripción en un registro público.

▶ **La ocupación.**

La ocupación es, en el derecho civil, un modo de adquirir la propiedad de las cosas que carecen de dueño, y consiste en su aprehensión material unida al ánimo de adquirir el dominio. Es necesario que el bien tanto no tenga propietario, al poseerlo por un tiempo determinado, se adquiere la propiedad por ocupación.



▶ **La accesión.** Es un derecho, que tiene atribuido el propietario del suelo, y que le permite hacer suyo todo aquello que quede unido a dicho suelo, ya sea en forma natural o artificial.



▶ **La usucapión o prescripción adquisitiva.** La usucapión es un modo de adquirir la propiedad o cualquier otro derecho real, mediante el ejercicio de la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos en la ley.



▶ **La sucesión por causa de muerte.** La sucesión por causa de muerte, es un modo de adquirir derechos y obligaciones de una persona difunta o de una parte de ellos



▶ **La ley.** La ley señala otras formas para adquirir la propiedad como es el caso de los contratos.



# Formas de adquisición de la Propiedad según la Ley

- ▶ ¿Cuál es la importancia de clasificar la propiedad?
- ▶ Existen varias formas de clasificar la propiedad; éstas pueden ser a título universal –particular, primitivas –derivadas, onerosas –gratuitas, intervivos –mortis causa y los medios específicos.
- ▶ Las transmisiones universales se producen cuando se transfiere la totalidad del patrimonio con todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen tanto sus créditos, como las deudas (activos y pasivos); el ejemplo más claro y que además está reglamentado por la legislación mexicana es la herencia, tanto legítima como testamentaria.
- ▶ La herencia se entrega en su totalidad al heredero, constituida tanto por los activos del de cuya herencia se trate, pero también las deudas. El heredero no puede rechazar las deudas, las tiene que asumir.
- ▶ Las transmisiones personales son los legados, es decir, que solo se le sede a la otra persona un bien específico personal, los legados heredarán únicamente la parte activa (o pasiva, por ejemplo una carga) a título personal y si es susceptible de rechazo.
- ▶ La adquisición primitiva es la que se refiere a la cosa que no ha estado en el patrimonio de persona alguna, esto es, que nunca durante su existencia real jurídica ha estado en propiedad de nadie (ocupación de bienes sin dueño, compra de cosa nueva); las adquisiciones derivadas, en contra parte, son las que ya han sido parte de patrimonio diverso al adquirente, compra de un carro usado, una cosa que ya haya sido ocupada o bienes de intercambio.
- ▶ Las transmisiones onerosas son las que el adquirente obtiene (la cosa) mediante el pago de un precio cierto y determinado valorable en dinero; la compra es el ejemplo básico.
- ▶ Las transmisiones a título gratuito son las que se producen sin que el adquirente pague contra prestación alguna, como en la donación y en la herencia.
- ▶ Las transmisiones intervivos requieren forzosamente la voluntad de las partes y la presencia de los mismos, ya sea por sí mismos o por interpósita persona; las transmisiones mortis causa se producen únicamente por herencia o por legado.

# a) El contrato



- ▶ Tiene como regla fundamental el pacta sunt servanda (lo pactado debe cumplirse); se entiende como una obligación que vincula a las partes al cumplimiento de una obligación, puede ser oneroso o gratuito (como la donación). Es el medio más común y más eficaz de transmisión de la propiedad. Cuando se habla de bienes ciertos, determinados y determinables el mero efecto del contrato basta para que se produzca la transmisión de la propiedad para los contratantes, sin importar más que la mera voluntad de las partes (Código Civil Federal: artículo 2014). Cuando se trate de bienes indeterminables la propiedad no se transfiere sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta, determinada y determinable con el conocimiento total del acreedor (Código Civil Federal: artículo 2015).

## b) La sucesión



- ▶ La transmisión de la propiedad se verifica a la muerte de la persona de cuya sucesión se trate; los herederos o legatarios adquieren el derecho a la masa hereditaria a un patrimonio propio y común. El legatario adquiere su propiedad desde que hace suyos los bienes y los frutos pendientes futuros cuando muere el testador, siempre y cuando no se hayan dispuesto condiciones ya sea de realización cierta o incierto.



## c) La prescripción positiva o usucapión

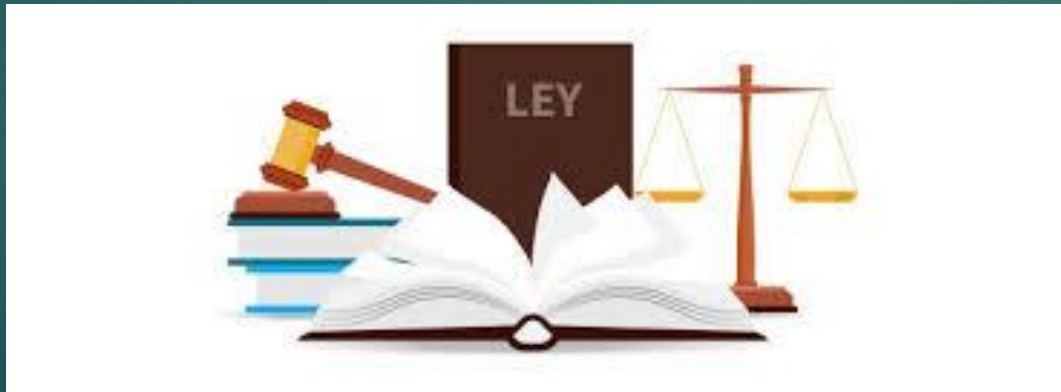
- ▶ La usucapión es la figura jurídica mediante la cual se adquieren bienes mediante la posesión y al transcurso natural del tiempo que debe ser cierto y medible, y que no constituya delito. El título de propiedad será la sentencia mediante la cual se declare la prescripción.





## d) La ley

- ▶ Es la forma idónea para todos los modos y las formas de adquisición de la propiedad, pues en caso de que no exista reglamentación legal no se podrá consumir ese acto jurídico (la adquisición propiamente dicha). La ley establece las posibilidades de apropiación, mientras que no se encuentren en ese supuesto, no son posibles los efectos jurídicos.



## e) La ocupación

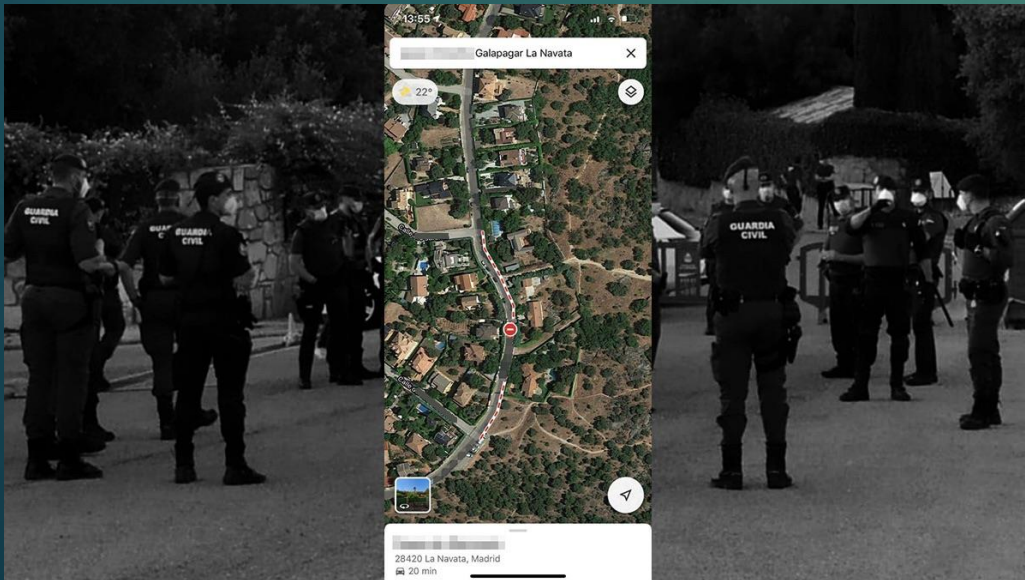


- ▶ Esta forma de adquirir el dominio fue de importancia en el origen de la propiedad durante el derecho primitivo. Supone la adquisición permanente de una cosa con el propósito de adueñarse de ella, cuando no tiene dueño. Actualmente no tiene mayor trascendencia puesto que solo se aplica respecto de algunos muebles intrascendentes encontrados en la calle o en la playa; en México es imposible adquirir cosa diversa a lo establecido en el artículo 27 constitucional.



# f) La apropiación

- ▶ Es la forma de adquirir la propiedad mediante actos de forma unilateral es cuya trascendencia ha sido regulada. Comprende la ocupación cuando se trata de muebles y puede realizarse en nombre propio o de un tercero, la apropiación implica una facultad que puede ejercerse directamente o a través de la ley.

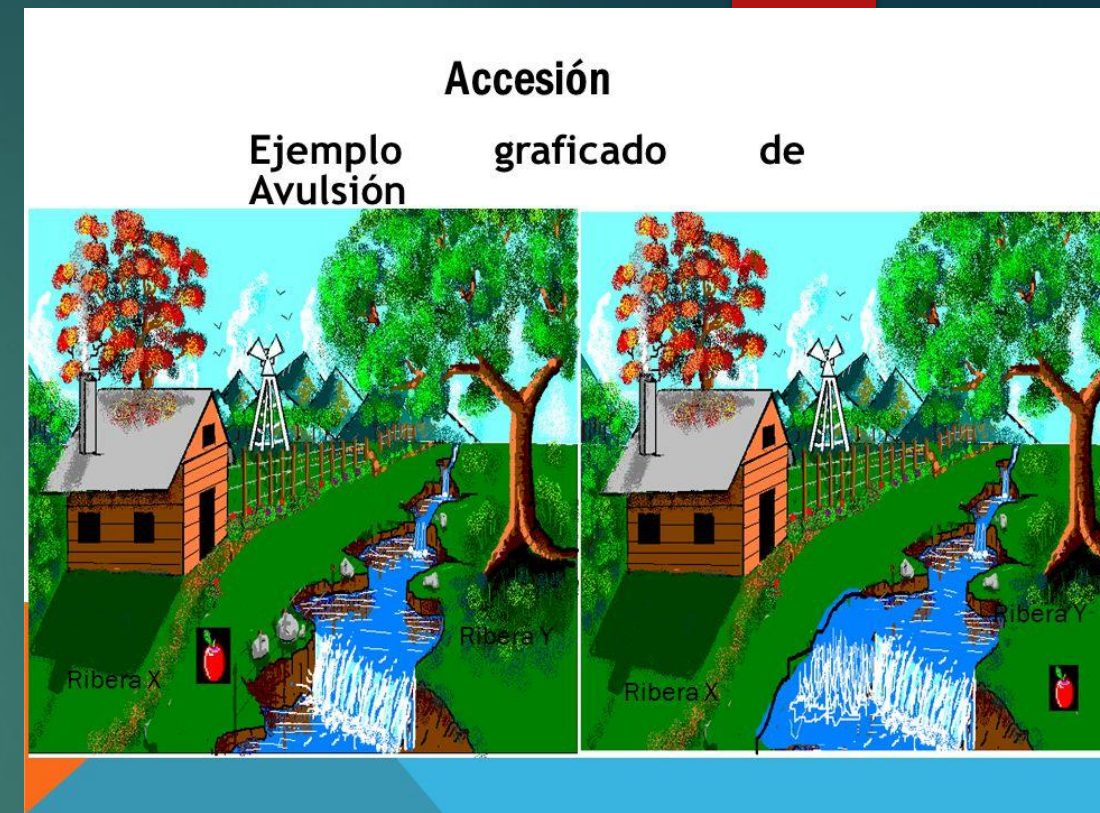




# g) La accesión

▶ Es el modo de adquirir lo accesorio de la cosa principal que es de nuestra propiedad, la ley se refiere al derecho de accesión expresando que la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora de forma natural o artificial (Código Civil Federal: artículo 886).

▶ El Código Civil manifiesta la accesión de bienes muebles a través de la incorporación, la mezcla y la especificación, cuando dos cosas muebles que pertenecen a diferente dueño se unen de tal manera que vienen a formar una sola; sin que intervenga la mala fe, el propietario adquirirá por ese solo hecho la parte accesorio, que debe pagar su valor se entiende como principal la de mayor valor que si es indeterminado se reputará principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión de otro.





# Qué es Dominio:

- ▶ Se conoce como **dominio** al poder que un individuo posee sobre el uso y disposición de lo que es suyo. También, es la capacidad de poder que ejerce sobre otra u otras personas. La palabra dominio es de origen latín “*dominium*”.



# Qué es Propiedad:



- ▶ Se conoce como propiedad al **derecho de usar, gozar y disponer de una cosa siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes.**
- ▶ En el derecho, la propiedad es un **poder genérico que permite al propietario hacer con la cosa todo cuanto sea lícito.** Además de ser un derecho real que implica el poder jurídico que una persona tiene sobre una cosa, es la relación jurídica en virtud de la cual el titular tiene la facultad de obtener de un objeto todo o parte de la utilidad que produce el mismo.
- ▶ De conformidad con lo anterior, se sugiere el **Registro de la Propiedad** para conceder protección jurídica al titular, ya que la inscripción en el Registro tiene efecto de prueba que admite que el bien inmueble y sus derechos reales existen y pertenecen al individuo. Lo mismo se recomienda hacer con la propiedad intelectual.

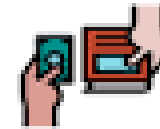
# Derechos reales

- ▶ Un **derecho real** es un poder jurídico que ejerce una persona (física o jurídica) sobre una cosa. Este poder puede ser directo e inmediato o indirecto y mediato, y puede suponer un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros. La figura proviene del Derecho romano *ius in re* o derecho sobre la cosa (ver Derecho de cosas). Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito. Los principales derechos reales son la propiedad, el usufructo, la servidumbre, la hipoteca, la prenda, la anticresis, la enfiteusis y el censo. La posesión puede ser o no un derecho real según el ordenamiento jurídico

## DERECHO REAL



Es aquel que permite a su titular obtener beneficio económico de un determinado bien.



Algunos ejemplos de derechos reales son la posesión, el usufructo, la ocupación y la transmisión.



El derecho de propiedad es un tipo de derecho real donde los poderes del titular son plenos sobre el activo.



El titular de un derecho real puede impedir que otras personas accedan al bien protegido.

# Los derechos reales se diferencian de los derechos obligacionales

- ▶ Por razón de las personas:
  - ▶ En los derechos reales, interviene un solo sujeto activo determinado y un sujeto pasivo colectivo e indeterminado.
  - ▶ En el derecho de crédito, además de esos mismos, figuran un sujeto pasivo individualmente determinado.
- ▶ Por razón del objeto:
  - ▶ En los derechos reales, el objeto es una cosa corporal, específica y determinada.
  - ▶ En el derecho de crédito el objeto es una prestación del deudor.
- ▶ En razón del poder que atribuyen al titular:
  - ▶ En los derechos reales, implica el poder sobre una cosa.
  - ▶ El derecho de crédito, un poder o facultad contra la persona del deudor, para exigirle una prestación de hacer o no hacer.



- Por razón de su eficacia:

- En los derechos reales, es el prototipo de los derechos absolutos, al poder ejercitarse y hacerse efectivo erga omnes: su sujeto activo es el titular, quien ejerce sus derechos sobre la cosa y la colectividad actuaría como sujeto pasivo, al verse obligado a no perturbar las potestades que el titular ejerce sobre la cosa.
- El derecho obligacional es el típico derecho relativo (inter partes), porque solo puede hacerse efectivo con la persona del deudor como sujeto pasivo, en contraposición al acreedor, que actúa como sujeto activo.

- Por la importancia que la ley y la voluntad tienen en su creación:

- En los derechos reales, toma su configuración de la ley y obedece al principio de orden público. Los diferentes derechos reales y los modos de adquirirlos, por su relevancia para los ordenamientos jurídicos nacionales, suelen estar establecidos exclusivamente en la ley, es decir, responden a un numerus clausus
- El derecho de obligación se rige el principio de autonomía de la voluntad, razón por la cual existen tantas obligaciones como figuras jurídicas se puedan imaginar.

- Por razón del origen:

- Los derechos reales precisan de un título y de un modo de adquirir, establecidos por la ley.
- Los derechos de obligación nacen de las fuentes de las obligaciones, las que en el derecho romano clásico son el contrato y el delito, variando en los distintos ordenamientos jurídicos modernos. No son susceptibles de usucapión.

•Por razón de su duración y causas de extinción:

- Los derechos reales tienen de ordinario naturaleza perpetua, su ejercicio lo consolida, pero pereciendo la cosa, se produce la extinción del derecho.
- El derecho de obligación tiene una naturaleza limitada, "nace para morir", puesto que su ejercicio lo extingue, y subsiste aún desapareciendo la cosa sobre la que recae (salvo que por ello obre un [modo de extinguir las obligaciones](#)).

•Por objeto de protección registral.

- Los derechos reales, en especial el de naturaleza [inmueble](#), suelen ser protegido por el ordenamiento jurídico mediante su inscripción en un [registro](#) especial de naturaleza pública, lo que acredita su [dominio](#) o, en su caso, su [posesión](#).
- El derecho de obligación, salvo excepcionalmente, no es protegido mediante registro.

# Los modos de adquirir la propiedad

- ▶ El [Art. 609 ,Código Civil](#) establece cuales son los **modos de adquirir la propiedad**: *La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.?*
- ▶ La propiedad, según el [Art. 609 ,Código Civil](#), se transmite de los siguientes modos:
  - ▶ Por ocupación
  - ▶ Por la ley
  - ▶ Por donación
  - ▶ Por sucesión
  - ▶ Por contratos a través de la tradición.
  - ▶ Por prescripción adquisitiva.

# Cesión de Derechos

CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS

- ▶ ¿Has escuchado sobre comprar una propiedad con la modalidad de cesión de derecho? Si aún no conoces esta opción para invertir, acá te entregamos algunos puntos claves para entender en detalle qué es y cómo sacarle provecho a esta.
- ▶ **¿Qué es una cesión de derecho?**
- ▶ Es la opción de comprar un departamento que fue prometado por otra persona (cedente). En esta compra el cesionario, es decir, nuevo comprador, adquiere todos los derechos y obligaciones que el cedente asumió con la inmobiliaria. En esta compra se mantienen las condiciones originalmente pactadas en la promesa tales como precio, pie pagado, descuentos, promociones, etc.
- ▶ **¿Cuáles son las ventajas de la cesión de derecho?**
- ▶ Esta modalidad tiene 2 ventajas claves. La primera es que el cesionario adquiere la promesa de un departamento con un valor muy por debajo del valor de mercado actual, dado que esa promesa se firmó en una etapa de preventa o compra en blanco. Esta condición **mejora la rentabilidad de tu inversión**.
- ▶ Por otro lado, en general, las cesiones se producen en una fecha muy cercana a la entrega del proyecto, por lo que se puede rentabilizar la inversión de manera más inmediata, comparado con una [compra en verde o en blanco](#).
- ▶ **¿Tiene algún costo de cesión?**
- ▶ La respuesta es sí. Estos costos dependen de las condiciones comerciales pactadas en la promesa original. Además, existen costos asociados por gestión de documentos por parte de la empresa de inversiones, de la inmobiliaria y del cedente. Aunque hay que aclarar que cada caso es particular.
- ▶ **¿Qué tipos de costos existen?**
- ▶ Algunos de estos costos pueden ser: devolución del pie al cedente, ganancia por plusvalía, ajustes.





## ¿Qué es la cesión de derechos hereditarios?

La **cesión de derechos hereditarios** es un contrato de transferencia de los derechos patrimoniales de un acervo hereditario, sea este universal o parcial, de un heredero en favor de otra persona. Esta figura es de naturaleza contractual, porque para su perfeccionamiento se requiere el consentimiento o acuerdo de voluntades del heredero y del cesionario y surgen a partir de él derechos y obligaciones para ambas partes.

## ¿Cuáles son los efectos de la cesión de derechos hereditarios?

El principal efecto es que el cesionario pasa a ocupar la misma situación jurídica del cedente, pasando a tener los mismos derechos y obligaciones del heredero. Podrá por tanto:

1. Solicitar la posesión efectiva de la herencia.
2. Solicitar la partición de bienes e intervenir en ella.
3. Ejercer las acciones de petición de herencia y de reforma del testamento, que corresponden a los herederos.
4. Tiene derecho al acrecimiento, salvo pacto en contrario.

Al ocupar el mismo lugar jurídico del heredero, el cesionario debe hacerse cargo también del pasivo de la herencia, es decir, responde de las deudas hereditarias y testamentarias.

# Contrato de donación



- ▶ El **contrato de donación** es un contrato en el cual por un acto entre vivos se transfiere gratuitamente a otra persona la propiedad de un bien con *animus donandi*, que es la materialización de la causa motivo determinante del contrato y que debe ser aceptada por el donatario
- ▶ Partiendo del concepto anterior, la opinión doctrinal dominante señala tres características fundamentales de la donación:
- ▶ Es un contrato traslativo de dominio.
- ▶ Es un contrato gratuito.
- ▶ Solo puede comprender bienes presentes del donante.
- ▶ La donación es un contrato unilateral porque las obligaciones corren única y exclusivamente a cargo del donante: Una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que esta le quede obligada.
- ▶ La donación presenta como característica inmediata la de ser un contrato unilateral, y como nota mediata, la de ser un acto jurídico bilateral dado que todo contrato es un acto de ese tipo y exige, por ende, de un concurso de dos o más voluntades.
- ▶ Aclarando lo anterior conviene analizar si la donación es, más que un contrato, una liberalidad.



# Elementos de la donación

## ▶ Elementos de existencia

- ▶ a) El consentimiento. Los contratos se perfeccionan si son celebrados entre personas presentes, desde el instante mismo de la aceptación y, si se celebran entre ausentes, desde el momento en que el oferente reciba la aceptación de aquel a quien propuso dicho contrato.
- ▶ b) El objeto. El contrato de donación tiene como objeto directo la creación de derechos y obligaciones a cargo de las partes; derechos del donatario a la cosa donada y obligaciones del donante de transmitir la propiedad de esa cosa y de hacer entrega de la misma

## ▶ Elementos de validez

- ▶ **a) La capacidad.** La regla general en materia para contratar, es que "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".
- ▶ **b) La forma.** El contrato de donación "puede hacerse verbalmente o por escrito" según que los bienes que comprenda sean muebles o inmuebles, y según también el valor que tengan los primeros; esto es el contrato puede ser consensual o formal.
- ▶ Tratándose de bienes muebles, las reglas son las siguientes:
- ▶ Si su valor es a una cuantía menor, la donación será verbal, y por tanto consensual.
- ▶ Si el valor excede de una cuantía menor pero no asciende a una cantidad mayor, la donación debe hacerse por escrito.
- ▶ Si excede del valor medio, la donación se reducirá a escritura pública.
- ▶ Si lo que se dona es un bien inmueble; En algunas leyes civiles, se establece que la donación se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.



# Revocación



- ▶ Las donaciones pueden ser revocadas, entre otros, por los siguientes motivos:
- ▶ Ingratitud: generalmente comprende dos causas:
  - ▶ Cuando el donatario comete algún delito contra la persona, la honra, o los bienes del donante, ascendientes, descendientes o cónyuge.
  - ▶ Cuando el donatario no presta alimentos al donante, no teniendo este parientes que deban hacerse cargo de él, y cuando la donación se haya hecho sin cargo.
- ▶ No cumplir las cargas o gravámenes impuestos.- El donatario debe cumplir las cargas del bien, pero al no ser obligaciones personales, al renunciar al bien, se libera de toda obligación.
- ▶ En casos excepcionales, por desaparición del motivo que originó la donación. Por ejemplo, donaciones prenupciales.
- ▶ También existe la revocación de las donaciones en el caso de la supervivencia o superveniencia de hijos.



# Contrato de compraventa



- ▶ La **compraventa** (en latín *emptio venditio*<sup>1</sup>) es un contrato consensual, bilateral, oneroso y típico mediante el cual un sujeto –denominado vendedor– se obliga a transferir la propiedad sobre un bien a favor de otro sujeto –denominado comprador– a cambio de que este último le pague un precio en dinero. Es decir, es un contrato cuya causa es la transmisión del derecho de propiedad
- ▶ Un contrato de compraventa es un contrato: Exactamente correcto
- ▶ Bilateral. Es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes.
- ▶ Oneroso. Porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos.
- ▶ Conmutativo. Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al realizar el contrato.
- ▶ Consensual. La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En materia de muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto; es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso. En el tácito, se admite que por hechos indubitables la compraventa de bienes muebles se forme y constituya, generalmente en aquellos casos en que se tome la cosa y se deposita el precio: hecho indubitable de la manifestación de la voluntad para celebrar el contrato. En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que verbalmente, la compraventa pueda celebrarse por señas, o por escrito si así se prefiere, sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles. En cuanto a los inmuebles, el contrato siempre debe constar por escrito, pero el documento puede ser público o privado, dependiendo el importe.
- ▶ Principal. Existe por sí solo, pues no depende de otro contrato.

# Elementos personales

- ▶ Los elementos personales de este contrato se conforman por dos partes: el comprador y el vendedor.
- ▶ Vendedor: aquella persona física o moral que se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro.
- ▶ Comprador: aquella persona física o moral que se obliga para con el vendedor a pagar un precio cierto y en dinero a cambio de una cosa que pasará a su propiedad.

# Elementos reales

- ▶ los elementos reales son dos: precio y cosa.
- ▶ **Precio**
- ▶ Como parte de la prestación que debe dar el comprador, el precio debe tener las siguientes características:
- ▶ **Cierto**, es decir, que debe ser determinado y determinable, debe fijarse al celebrar el contrato de manera precisa, matemática y exacta).
- ▶ **En dinero**, es decir, que debe ser en moneda nacional que tenga curso y poder liberatorio pleno conforme a la ley monetaria. Se puede pactar dentro del contrato que una parte se pague en dinero y otra parte del precio se pague en especie siempre y cuando el importe en dinero sea igual o mayor que el valor de esa cosa.
- ▶ **Verdadero**: no debe ser ficticio, pues si no se estaría en presencia de un contrato ficticio o de donación.
- ▶ **Justicia**, No es requisito de validez del precio su justicia.
- ▶ **Cosa**

# Elementos formales

- ▶ Los contratos de compraventa tienen dos vertientes:
- ▶ **Contratos de compraventa de bienes muebles.** La ley no exige una manera especial para que se exteriorice el consentimiento; por lo tanto, la forma es libre. Por lo que, este contrato puede celebrarse en escritura pública, en documento privado, con o sin testigos, en forma verbal o por actos o circunstancias que necesariamente supongan ese consentimiento.
- ▶ **Contratos de compraventa de bienes inmuebles.** Este contrato es formal en virtud de que la ley exige una formalidad determinada e impuesta para su validez que deberá constar en escritura pública, ya que, si el valor de avaluó del no excede al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo, este podrá realizarse en contrato privado, con la forma de los contratantes, ante dos testigos, ratificado ante notario, ante juez competente y registrado en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.



# Concepto de propiedad:

- ▶ La propiedad como concepto significa el dominio que ejerce una persona, ya sea física o moral, sobre determinada cosa, y por el cual puede usarla, disfrutarla y disponer de ella. Representa por tanto una forma de atribución o adjudicación de un bien a una persona.



# Tipos y Modalidades de la propiedad

- ▶ El Artículo 27 Const. en materia de propiedad de tierras y aguas, reconoce tres tipos de propiedad:
- ▶ **Propiedad Pública:** El sujeto a quien se imputa es el Estado, como entidad política y jurídica con personalidad propia distinta de la que corresponde a cada uno de sus miembros. Está sujeta a las disposiciones y usos que dicten las autoridades estatales.
- ▶ **Propiedad Privada:** Se constituye en base a la propiedad originaria que tiene la Nación sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio del país y el ejercicio de su derecho de poder transmitir el dominio de ellas a los particulares. Derivado de lo anterior, es una persona (física o moral) a quien se imputa la propiedad con facultad de disposición sobre ésta (lo que permite que los particulares a la vez puedan transmitirla a otros particulares)

# Las modalidades a la propiedad privada

- ▶ Las modalidades a la propiedad privada conllevan la supresión o restricción de alguno de los derechos reales inherentes y consubstanciales a ella (uso, disfrute y disposición); en tal sentido algunas de las modalidades que encontramos son:
  - ▶ . **Las servidumbres.**
  - ▶ . **El usufructo.**
  - ▶ . **La Copropiedad.**
  - ▶ . **El Condominio.**
  - ▶ . **El Patrimonio familiar**

# Usufructo



- ▶ El **usufructo** es un derecho real de disfrute de algo ajeno, sin tener el derecho de alterar su sustancia. Es decir que no puede venderlo. El titular del usufructo no es el dueño sino quien tiene una tenencia.
- ▶ Esto significa que sin tener la propiedad de algo, el beneficiario del usufructo puede obtener beneficios y hacer uso de ese **bien**.
- ▶ El **usufructo** representa una desmembración temporal del dominio. El propietario sólo conserva el derecho de disposición sobre su propiedad, pero no se beneficia de la misma.
- ▶ El usufructo surgió con el Derecho Romano. El objetivo era permitir a la viuda tener un medio de sustento por las ganancias obtenidas de las propiedades de su marido sin afectar la herencia de los hijos.

Cuando se realiza un usufructo, el usufructuario debe hacer un inventario de los bienes, tasarlos, y presentar una garantía que permita reparar la pérdida o deterioro de los bienes. El usufructuario también debe pagar todos los gastos de conservación, mantenimiento y reparaciones ordinarias que sean necesarias, así como los impuestos.



# La Copropiedad



- ▶ Existe la **copropiedad** cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción. En derecho romano esta figura era conocida en los nombres de rem communem esse, rem plurim esse o rem communem habere
- ▶ Son aquellos inmuebles o edificios construidos en un mismo terreno de dominio común y las casas construidas en sitios de dominio de cada propietario, pero que cuentan con espacios comunes.

En México se adopta la teoría clásica en donde se regula la copropiedad, como un derecho de propiedad sobre el todo, en una proporción determinada a la cual se denomina **parte alícuota**, no considera el dominio de cada copropietario sobre una partes de la cosa o derecho. Se reglamenta la formación de una colectividad para ciertos efectos, sin llegar a reconocer a la copropiedad una personalidad jurídica.



# Servidumbre

- ▶ ¿Qué es la servidumbre en una propiedad?
- ▶ Una **servidumbre** es un derecho real, es decir, un derecho que recae sobre un bien inmueble. Se trata de un gravamen impuesto sobre un bien en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. **Predio dominante es la propiedad en cuyo favor está constituida la servidumbre** y predio sirviente el inmueble que lo soporta. La **servidumbre es un gravamen** y por lo tanto genera una supresión o disminución de los derechos del titular del inmueble (el predio sirviente) en favor del predio dominante.
- ▶ **Las servidumbres solamente pueden recaer sobre inmuebles** y como hemos dicho es requisito fundamental que el predio sea ajeno. Como derecho que recae sobre los bienes, con la transmisión de éstos, también se transmite el gravamen. Entre las servidumbres más habituales tenemos la de luces y vistas, en virtud de las cuales no se puede construir a determinada distancia del predio dominante de manera que le pudiera impedir la vista. Muy habitual también es la servidumbre de paso por la que el dueño del predio dominante tiene derecho a atravesar el sirviente. De aguas, por las que los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienden de los predios superiores.





# Clases de servidumbres:

- ▶ Servidumbre de Paso
- ▶ Servidumbre de aguas
- ▶ Servidumbre de desagüe
- ▶ Servidumbre de acueducto
- ▶ Servidumbre de luces y vistas
- ▶ Servidumbre de medianería
- ▶ Servidumbre de balcón
- ▶ Servidumbre de palco o butaca
- ▶ Servidumbres de saca de leña
- ▶ Servidumbre de comunidad de pastos

