



**"Pasión<sup>por</sup>  
educar"**

**"BIENES Y SUCESIONES"**

**(Unidad II)**

**Catedratico:** Lic. Monica Elizabeth Culebro Gómez

**Presenta:** Nallely Cristel Méndez Osuna

**Lic. En Derecho 3° "A"**



## **CASOS PRÁCTICOS DE BIENES Y SUCESIONES SEGUNDA UNIDAD POSESION Y PROPIEDAD. Instrucciones:**

Conteste lo que se solicita en cada caso y fundamente sus respuestas en el código civil de Chiapas.

**1. Susana adquirió por compraventa una casa de dos plantas y un jardín donde tiene diversos árboles frutales. Ella ha vivido ahí durante dos años, un día cuando regresa encuentra una notificación donde dice que Iván le demanda un juicio reivindicatorio porque dice ser él el legítimo propietario además le pide el pago por los frutos y el deterioro de la casa que ha hecho uso Susana mientras ha vivido ahí. Qué tipo de posesión tiene Susana. ¿Le corresponde pagar lo que le piden? Señale el porqué de su respuesta indicando el fundamento legal.**

Susana tiene una posesión originaria ya que ella adquirió la propiedad comprandola legalmente y bajo terminos de buena fe, es decir pasa a ser algo que adquirio por un valor, dandole el derecho de ser propietario de la casa legalmente.

Y si Iván es el "propietario legítimo" debe de considerar que susana (vuelvo hacer mención) que la adquirio la propiedad bajo buena fe de acuerdo al Art. 792 del C.C. acerca de los poseedores de buena fe. Y de acuerdo al Art. 804 fracción I del C.C. establece que el poseedor de buena fe tiene derecho de hacer suyos los frutos percibidos de forma ininterrumpida y ella lleva viviendo 2 años, además en el capítulo IV al derecho de accesión art 875. y en su art. 876 establece que el propietario le pertenecen los frutos naturales de la propiedad, al igual que los frutos industriales y civiles.

**2. Andrés ha sido despojado de su propiedad debido a un despojo que realizó Karina en su contra en el año 2014. Se encuentra a Alejandro quien fue su amigo en preparatoria y quien le dice que es abogado. Andrés le platica su situación y Alejandro le aconseja realizar una acción de interdicto para recuperar la posesión. En 2019 puede realizar dicha acción Andrés, señale por qué y fundamente su respuesta.**

No puede realizar esa acción, porque de acuerdo al art. 798. Del Código Civil para el estado de Chiapas; para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesion, se necesita que no haya pasado un año desde que se verifico el despojo. Y desafortunadamente para Andres ya han pasado 5 años desde el despojo que realizó Karina.

**3. Carmen es propietaria de la mitad de una vivienda junto con su hermano, Ernesto. Ambos recibieron la citada vivienda a título de herencia de su fallecida madre. En mayo de 2007 Ernesto contrajo matrimonio con Sara, y los nuevos cónyuges establecieron su domicilio conyugal en la referida vivienda, marchándose carmen a vivir a un piso alquilado (jes lo mínimo que puedo hacer por mi hermano! le dijo Carmen a Ernesto cuando éste le pidió que le dejase vivir en la casa con Sara). En enero de 2010 Sara interpuso una demanda de separación matrimonial y solicita quedarse en la casa ya que tiene a sus hijos. Carmen, atónita ante lo sucedido de la**

**situación en la que tanto ella como su hermano habían acabado perdiendo la vivienda, decidió interponer demanda contra Sara al objeto de recuperarla. Contesta a las siguientes preguntas: Que tipo de posesión es la que ostenta Sara. ¿Qué acción procesal puede interponer Carmen para recuperar la casa? ¿Podría Sara quedarse con la casa de Carmen y Ernesto? Fundamente su respuesta.**

1.- Posesión derivada.

2.- Carmen debería de proceder con el titulo de copropietaria al igual con su hermano. Al igual puede solicitar una acción de interdicto de acuerdo al art. 798 del C.C. establece que: para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesion, se necesita que no haya pasado un año desde que se verifico el despojo. Asi que para adquirir la posesión en el interdicto que se denominara la manera de adquirir la posesión hereditaria, logrando así recuperar la posesión, al igual que en el art. 786. Que en caso de despojo, el que tiene la posesion originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenia la posesion derivada, y si este no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le de la posesion a el mismo.

3.- De acuerdo al Art. 181- Quater fracción II los bienes que adquiriera después de contraído el matrimonio, por herencia, legado, donación o don de la fortuna y la fracc. III del código civil señalan que dentro del matrimonio son bienes propios los adquiridos por cualquier titulo anterior al matrimonio, aunque la adjudicación se haya hecho después de la celebración de éste; siempre que todas las erogaciones que se generen para hacerlo efectivo corran a cargo del interesado; y en este caso Ernesto junto a Carmen por herencia de su madre, así que por ende Sara no puede quedarse con la casa entera. Por lo antes ya mencionado.

**4. Desde que Juan Carlos acabó sus estudios de arquitectura, en septiembre de 2008, está buscando un estudio apropiado en el que instalarse para ejercer su profesión, pero hasta el momento le ha sido imposible ya que, por un lado, el alquiler no le conviene, y, por otro lado, la adquisición en propiedad le resulta imposible en función de los precios. Su tío Alfonso, igualmente arquitecto, un día le llama por teléfono desde Nueva York, donde se encuentra realizando un trabajo, para darle una gran noticia: “puesto que voy a estar durante once meses en Nueva York, puedes usar mi estudio durante ese tiempo”. Juan Carlos no pierde el tiempo e inmediatamente se instala en el despacho, aunque lo encuentra algo deteriorado decide cambiar su distribución interna, eliminando los tabiques y sustituyéndolos por planchas de cristal que dejan pasar la luz del sol. A los tres meses de encontrarse trabajando en el estudio descubre cómo están apareciendo algunas grietas, ciertamente preocupantes, en algunas paredes del estudio, probablemente provocadas, por las vibraciones que provoca una tuneladora que está construyendo una nueva vía de metro en los alrededores del edificio en el que se encuentra el estudio. Contesta a las siguientes preguntas: a) ¿Puede considerarse a Juan Carlos como poseedor en sentido propio del estudio? Razona la respuesta b) Aconséjale a Juan Carlos qué acción podría interponerse para evitar que sigan apareciendo esas grietas. c) ¿Tendría Juan Carlos derecho para presentar esa acción? d) Finalmente, su tío Alfonso vuelve de Nueva York a los 9 meses, y le pide que abandone el estudio. Juan**

**Carlos le dice que, como tenían un acuerdo no piensa dejar el estudio hasta dentro de dos meses y, además, siempre y cuando le pague lo que le costó la instalación de las cristaleras. i. ¿Puede Alfonso desalojar por la fuerza a su sobrino? ii. ¿A qué acción podría recurrir para conseguir que abandonara el estudio? iii. ¿Debe satisfacer a su sobrino el precio de las cristaleras?**

A )De acuerdo al art. 785 del C.C. el Juan Carlos pasa a ser un poseedor derivado, ya que el se encuentra en virtud de dueño en la ausencia de su tío.

B ) Juan Carlos al responde por la propiedad para que no sigan las grietas debería dar a conocer lo que pasa y pedir que las reparen ya que de acuerdo con el art. 1904 del C.C. el estado tiene obligación de responder de los daños causados por sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones que les están encomendadas. esta responsabilidad es subsidiaria y solo podrá hacerse efectiva contra el estado, cuando el funcionario directamente responsable no tenga bienes o los que tenga no sean suficientes para responder del daño causado .

C ) Yo considero que si tiene derecho a interponer la acción ya que el esta a cargo del lugar como poseedor derivado tiene que ver por el buen estado del estudio.

D ) Desde mi punto de vista pienso que como el acuerdo que hizo Juan Carlos con su tío no fue de forma formal de acuerdo al art 875 del C.C.

I ) Pero Alfonso puede pedirle a Juan Carlos que se retire de su estudio de acuerdo al art. 786, ya que tiene la posesión originaria y en cuanto a la cristalería de acuerdo al art. 797 del código civil marca que las mejoras realizadas en la propiedad tienen que ser restituidas.

**5. Pedro ha decidido comprar una casa con Santiago por un precio de \$800,000.00 pesos, ellos firman un contrato, pero aún no lo han formalizado ante el notario público. Pedro lleva 7 años viviendo en la casa y ha realizado diversos arreglos, ya que cuando adquirió la casa el techo era de lámina y ahora ya tiene losa, realizó encementado del patio e incluso construyó una pequeña alberca. De repente un día le llega una notificación en la que se le avisa que Gerardo López presentó una demanda en su contra para que desocupe la vivienda. Pedro se encuentra preocupado porque se da cuenta que en la demanda de Gerardo anexaron una escritura pública realizada hace 8 años y es firmada por Santiago con quien Pedro había comprado la vivienda. Pedro acude con usted en busca de ayuda que le sugiere hacer para que no pierda la casa que habita. ¿A quién le pertenece el derecho de propiedad a Pedro o a Gerardo? ¿Cuál considera que es el juicio que inició Gerardo para lograr hacer que Pedro salga de la vivienda? ¿Hay alguna forma de que Pedro se pueda quedar con la vivienda? ¿En caso de que Gerardo ganara el juicio puede Pedro recuperar lo que invirtió a la vivienda?**

Legalmente sería Pedro porque ya existe un contrato que estipule como propietario, pero si bien es cierto el no tener las escrituras correspondientes puede causar cierta controversia, pero conforme al art.1140 en sus fracciones I y II LOS BIENES INMUEBLES SE PRESCRIBEN; I.- EN CINCO AÑOS CUANDO SE POSEEN EN CONCEPTO DE

PROPIETARIO, CON BUENA FE, PACIFICA, CONTINUA Y PUBLICAMENTE; II.- EN CINCO AÑOS, CUANDO LOS INMUEBLES HAYAN SIDO OBJETO DE UNA INSCRIPCION DE POSESION. Y como Pedro realizó estos actos en buena fe y tiene ese contrato firmado lo puede utilizar a su favor, además de que pagó la cantidad de dinero que le pidieron en ese entonces cuando se hizo en convenio. Así que el propietario es Pedro. Sería un juicio DE LOS JUICIOS EJECUTIVOS, HIPOTECARIOS, DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y DE LA VIA DE APREMIO de acuerdo al CPC. ¿Hay alguna forma de que Pedro se pueda quedar con la vivienda? Si ¿En caso de que Gerardo ganara el juicio puede Pedro recuperar lo que invirtió a la vivienda? Si de acuerdo al art. ART. 786 del CC.- En caso de despojo, el que tiene la posesion originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenia la posesion derivada, y si este no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le de la posesion a el mismo. el que tiene la posesion derivada, tendra expeditas por si todas las acciones que tiendan a conservarla o a hacerla efectiva, o que de cualquier manera sean relativas al derecho que a el concierne.

**6. Erik es vecino colindante de la propiedad de Arnulfo y se encuentra construyendo una fosa séptica cerca de la pared de Arnulfo ha contratado unas máquinas para hacer excavaciones profundas por lo que la pared de Arnulfo ha quedado afectada y está a punto de caerse. Señale lo siguiente. A. Erik legalmente puede construir la fosa séptica cerca de la pared de Arnulfo o está infringiendo alguna norma legal? Arnulfo acude contigo para que lo asesores, qué le sugieres realizar para que Erik deje de dañar su propiedad. Fundamente sus respuestas.**

De acuerdo al artículo 836 del Código Civil para el estado de Chiapas establece que nadie puede construir cerca de alguna pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depositos de materias corrosivas, maquinas de vapor, o fabricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujecion a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

Establecer con él una conversación para llegar a un acuerdo, y de no ser así procederíamos legalmente contra el Sr. Erik.

**7. Doña Lucrecia no podía creerlo. Su hijo Manuel, de 45 años, por fin se casaba con Amparo, su novia de la adolescencia. Tan contenta estaba por la noticia que decidió cederle de manera gratuita a la pareja una vivienda que tenía en el centro de Comitán para que iniciaran allí su nueva vida. Los dos primeros años de matrimonio transcurrieron con toda normalidad. Amparo acometió en la vivienda una serie de reformas que consideró importantes: cambiar el viejo suelo de mármol por un cálido parquet, ampliar el salón aprovechando el espacio de la inútil terraza, alisar y pintar las paredes, así como remodelar por completo la obsoleta instalación eléctrica. Todas las reformas fueron pagadas con el legado de 60, 000.00 pesos que Amparo recibió de su abuelo fallecido. Sin embargo, al cuarto año Amparo le comunicó a su marido que quería divorciarse y, en tal sentido, le presentó un convenio regulador propuesto por su abogado en el que, entre otros extremos, se prevé que ella sea la adjudicataria de la vivienda familiar. Manuel, sumido en una enorme tristeza, firma el**

convenio regulador que sanciona la extinción de su matrimonio. Doña Lucrecia recrimina a su hijo que haya tolerado que su ex mujer se quede en su casa, y le anuncia su intención de hacer todo lo posible por expulsar a Amparo de la vivienda. Contesta a las siguientes preguntas: a) ¿Qué tipo de posesión detentaban Manuel y Amparo sobre la vivienda de Doña Lucrecia? b) ¿Detenta Doña Lucrecia alguna posesión sobre la vivienda? c) Doña Lucrecia, con la finalidad de echar a Amparo, contrata a un cerrajero para que cambie la cerradura de la casa. ¿Puede hacer tal cosa? d) Si fueras Amparo, ¿qué harías –desde un punto de vista jurídico, claro está para defenderte frente a la acción de Doña Lucrecia? e) Si fueras Doña Lucrecia, ¿qué acción –o acciones- interpondrías para recuperar el piso? Justifica suficientemente la respuesta. f) En caso de que la acción de Doña Lucrecia prosperara, ¿podría Amparo recuperar la inversión que realizó en la vivienda? g) ¿En qué momento exacto entró Amparo en posesión del legado de su abuelo?

A ) En concepto de copropiedad

B ) Pues sobre posesión de la vivienda no, unicamente como donante de un contrato gratuito.

C ) No, porque ella no es poseedora de esa vivienda.

D ) Pues daños en propiedad y allanamiento.

E ) Que legalmente donó esa vivienda a los dos cónyuges, no solo a uno, además que legalmente sería su descendiente directo quien debe de poseer esa vivienda, así que acudiría con un abogado y notario para recuperar esa casa. Y de acuerdo al art 926, 927 y en especial el artículo 930 del Código Civil de Chiapas. Así mismo podemos mencionar el artículo 933.

F ) El 50% nada más porque de acuerdo al artículo 933 del CC

G ) Al momento en que su abuelo fallece y esos \$60,000 le quedan como herencia.