



**Alumna:** Alejandra Gpe. Alfaro Vazquez

**Profesor:** Monica Elizabeth Culebro Gómez

**Carrera:** Lic. En Derecho

**Materia:** Bienes y Sucesiones

**Fecha de entrega:** 18 de junio de 2020

## **Resolución de casos**

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 en este caso tiene una posesión originaria ya que ella adquirió la propiedad comprandola, es decir pasa a ser algo que adquirio por un valor, dandole el derecho de ser propietario de la casa y si llegare a ser cierto que Iván es propietario debe considerarse que susana la adquirio bajo buena fe y eso no los indica el Art. 792 del código civil acerca de los poseedores de buena fe y yo concidero que no tiene que pagar por algo que es suyo ademas el Art. 804 fracción I del código civil establece que el poseedor de buena fe tiene derecho de hacer suyos los frutos percibidos de forma ininterrumpida y susana lleva viviendo allí 2 años, ademas el art. 875 establece que el propietario le pertenecen los frutos naturales.

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.

-De acuerdo al art. 798 del código civil establece que el poseedor para que tenga derecho de interdicto para recuperar posesión se necesita que no haya pasado un año del despojo y andrés ha sido despojado desde el 2014 y para el 2019 ya pasaron 5 años por lo tanto ya no puede.

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 (¡es 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.

-Para empezar quiero hacer mención del art. 181 Quater fracción III del código civil señala que dentro del matrimonio son bienes propios los adquiridos por cualquier título anterior al matrimonio y este se lo heredo su madre y la misma fracción II señala que esta fuera de la sociedad conyugal: la herencia, legado, la donación o don de la fortuna por lo tanto sara no tiene porque conservarlo, aunque por los hijos tiene derecho a conservarla, pero no hay que olvidar que la casa por herencia no solo es suya sino tambien de carmen yo diria que carmen deberia pedirque existir una copropiedad de acuerdo al art. 926 del código civil aclarando que sara tendria la propiedad en representación de los hijos de ernesto, logrando se esa forma que una parte la tenga carmen y la otra los hojos de sara o bien realizar una acción de interdicto de acuerdo al art 1131 del Código Procesal en su modalidad I' establece: Adquirir la posesión; es el interdicto que se denominaba de adquirir la posesión hereditaria, logrando así recuperar la posesión.

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?

-De acuerdo al art. 785 del código civil el Juan Carlos pasa a ser un poseedor derivado, ya que el se encuentra en virtud de dueño en la ausencia de su tío, por lo tanto el responde por la propiedad

Y 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 los funcionarios publicos tienen

la obligación de reparar los daños causados por funcionarios en ejercicio de su labor y si tiene derecho a interponer la acción ya que el esta acargo del lugar como poseedor derivado tiene que ver por el buen estado del estudio.

-pienso que como el acuerdo que hizo juan carlos con su tío no fue de forma formal, el puede pedirle que se retire de su estudio de acuerdo al art. 786, no contando que el tío tiene la posesión originaria y en cuanto a la cristaleria el código civil marca que las mejoras realizadas en la propiedad tienen que ser restituidas.

5. Pedro ha decido 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 qué 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?

-De acuerdo al art. 1140 establece que las cosas inmuebles prescriben en 5 años siempre que sea de buena fe y pedro prescribio ya los cinco años que estipula la ley y en dado caso que santiago lo alla engañado a pedro el no era consiente de eso y lo adquirio de buena fe, ademas aunque no lo formalizarón ante notario, el cuenta con la firma en el contrato y puede utilizarlo a su favor, pienso que gerardo inicio un juicio reivindicatorio porque dice ser él el legítimo propietario de la casa y pienso que pedro puede quedarse con la vivienda ya

que el de acuerdo con el art. 1139 el es poseedor y prescribio de forma pacífica, continua y pública y el codigo civil establece que las mejoras realizadas en la propiedad tienen que ser restituidas.

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 art. 1889 quien utilice instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas y cause daño esta obligado a responder del daño que cause, aunque no obre ilícitamente y el art. 1891 establece que la reparación del daño debe consistir en el restablecimiento de la situación anterior y si es imposible, entonces es el pago de daños y perjuicios.

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) Pienso que tenían una copropiedad ya que Doña Lucrecia lo donó al matrimonio por lo tanto a ambos le pertenecía y el art. 926 establece la copropiedad cuando hay más de un dueño

b) sobre la posesión de la vivienda, no cuenta con alguna posesión, únicamente como donante de un contrato gratuito

c) Doña Lucrecia no puede hacer tal cosa porque, ya que ella no juega ningún papel para dar una orden de tal grado

d) tal vez sería daños en propiedad ajena, ya que ella no es dueña y cambia las cerraduras

e) sería que no es justo haberle quitado una propiedad que correspondía a los dos y ella aprovechó de eso, aclarando que el piso se lo dejó a ambos y ella tendrá que respetar eso según el art. 926 código civil

f) no podría ya que ella y él son propietarios y las mejoras que se hicieran es para beneficio de ambos ya que la casa es suya

g) en el momento que él fallece y se lo deja como herencia.