



**Nombre del alumno: López Albores
María Fernanda**

**Nombre del profesor: Mónica
Elizabeth Culebro Gómez**

**Nombre del trabajo: Ejercicios
prácticos Segunda unidad**

Materia: Bienes y sucesiones

Grado: 3er Cuatrimestre

Grupo: LDE08EMC0119-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.

Ejercicio

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.

Solución

Susana se encontraba en una posesión e buena fe, debido a que tenía la posesión de un título que le daba el derecho de poseer esa propiedad, en este caso, el contrato de compraventa, y también por que ignoraba que los vicios que tenía la casa según el artículo 800 del código civil del estado de Chiapas y es por esa misma razón que en el artículo 805 establece que un poseedor de buna fe no responde por el deterioro de la cosa que poseía. Así que a Susana no le corresponde pagar nada.

Ejercicio

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.

Solución

Considerando que ya pasaron 5 años desde que lo despojaron, Andrés ya no puede realizar ningún interdicto ya que en el artículo 789 del código civil de Chiapas, establece que la acción de recuperación se deducirá dentro del año siguiente de que se realizó el despojo.

Ejercicio

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.

Solución

Sara tiene una posesión de mala fe ya que entro en posesión de la casa sin tener título alguno, de acuerdo al artículo 800 del código civil del estado de Chiapas, Carmen por su parte puede interponer un interdicto de recuperación de acuerdo al artículo 17 del código de procedimientos civiles de Chiapas que explica que cuando se fue despojado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble le compete una acción de recuperación y referente al artículo 790 del código civil del estado de Chiapas, se expresa que Sara no puede quedarse con la casa porque no solo le pertenece a Ernesto, sino también a Carmen y ambos ejercen posesión de sobre la casa sin afectar a otro.

Ejercicio

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?

Solución

A) creo que no se puede considerar un poseedor propio ya que su tío le entrego para que ocupe su estudio de forma voluntaria por razones de vínculo familiar y esto se conoce como actos tolerados que no afectan la posesión sin embargo aunque no es poseedor propio, tiene posesión de esta mientras Alfonso no está a lo que yo consideraría que Juan Carlos tiene una posesión de precario y aunque esto no está fundamentado en el código civil, podemos encontrarlo definido en las jurisprudencias.

B) puede interponer un interdicto por obra nueva según lo establecido en el artículo 19 del código de procedimientos civiles del estado de Chiapas.

C) lo más normal es que sea el propietario quien, previa comunicación, inicie y concluya los trámites necesarios. No obstante, es posible que el Juan Carlos, en cuanto simple poseedor precario, realice el interdicto en casos urgentes y que no admiten demora, como en este caso. Según lo establecido en el artículo 792 la posesión da al que tiene presunción de propietario para todos los efectos legales, entonces sí podría imponer el interdicto porque se supone que es propietario y tiene una posesión derivada.

D) i. No puede desalojar a la fuerza a su sobrino. Ya que en el Código civil artículo 797 se explica que en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. Y en todo caso solo puede hacerlo la Autoridad competente.

ii. Lo que Alfonso puede hacer para desalojar a Juan Carlos mediante una acción reivindicatoria según el artículo 4 del código de procedimientos civiles

iii. Debe tenerse en cuenta que el precarista sabe en todo momento que su situación es la de un simple detentador fáctico de un bien que no le pertenece y que posee por simple concesión informal del dueño, por lo que todas las obras que llegue a realizar las llevará a cabo sin el requisito de la buena fe, y, en consecuencia, el propietario no debería abonar en principio nada. A mayor abundamiento, la obra que ha realizado Juan Carlos puede considerarse como un gasto suntuario, es decir, como un gasto de puro lujo o mero recreo, en los términos que emplea el Código civil artículo 809.

Ejercicio

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 en cementado 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?

Solución

El derecho de propiedad le pertenece a Gerardo de acuerdo al artículo 797 del código civil del estado de Chiapas, que expresa que solo puede ser perturbado por autoridad competente en busca del mejor derecho que otro tenga para poseer. Considero que Gerardo inició una acción reivindicatoria, esto fundamentado en el artículo 4 del código de procedimientos civiles del estado de Chiapas. No puede quedarse con la vivienda, pero puede pedir el pago de las mejoras con fundamento en el artículo 804 del código civil del estado de Chiapas

Ejercicio

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.

Solución

Erick si está incurriendo un delito de acuerdo al artículo 831 que explica que no pueden hacerse excavaciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina. Como asesor de Arnulfo le aconsejaría que interpusiera un interdicto de prohibición de obra nueva de acuerdo al artículo 19 del código de procedimientos civiles

Ejercicio

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 parque, 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?

Solución

A) Se trata de una posesión asentada en relaciones extrajurídicas (no existe contrato alguno) establecidas por razón de buena voluntad o, en este caso, familiaridad. Esta posesión se denomina precario, se basa en la tolerancia del poseedor real e implica, en cuanto situación posesoria contemplada en la jurisprudencia **POSESIÓN A RUEGOS O EN PRECARIO. LEGITIMA AL PROPIETARIO QUE LA CONCEDE PARA EJERCER LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA O LAS**

PERSONALES CONDUCENTES. Son realizados por su dueño sin intención real de otorgar la plena posesión, no afectan a la posesión

B) Efectivamente, sigue siendo la poseedora a todos los efectos, ya que la posesión meramente tolerada o en precario precisamente implica, que no afecta a la posesión de los bienes cedidos. Por lo tanto, Doña Lucrecia es poseedora civil y a título de dueña, en cuanto que es titular de un derecho real de propiedad sobre el piso.

C) No. Ya que el artículo 797 del código civil del estado de Chiapas expresa que nadie puede ser perturbado en la posesión, salvo por la autoridad competente y como sabemos doña Lucrecia no es una autoridad competente y nadie puede expulsar de la posesión a otra persona, por la vía de los hechos y no la del Derecho. Es decir nadie puede recurrir a la fuerza, la violencia o la intimidación para recuperar lo que es de su propiedad.

D) considero que interpondría un interdicto de recuperación de la posesión según el artículo 17 del código de procedimientos, ya que es la vía más rápida y eficaz para defenderse.

E) A doña Lucrecia puede proceder mediante la acción reivindicatoria, fundamentada en el artículo 4 del código de procedimientos civiles y considero que también podría interponer El proceso de desahucio por precario que aunque no esta

F) primero tendríamos que identificar si amparo actuó de buena fe ya que según el dispuesto en el artículo 809 del código civil dice que las mejoras voluntarias no son abonable a ningún poseedor pero el de buena fe puede retirar esas mejoras conforme a lo dispuesto en el artículo 804 fracción III que expresa que el poseedor de buena fe tiene derecho a retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño.

G) ya que estamos hablando de un legado y no de una herencia Amparo entra en posesión del dinero en el momento en el que comienza a invertirlo para la casa según el artículo 784 del código civil del estado de Chiapas