



Bienes y sucesiones

PASIÓN POR EDUCAR

Karen Michelle Morales Nájera
Tercer cuatrimestre
Licenciatura en derecho
Bienes y sucesiones
Lic. Mónica Elizabeth Culebro Gómez
Comitán de Domínguez Chiapas a 17 de junio de 2020.

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.

Solución: Es una posesión de buena fe, pues Susana desconocía los vicios que tenía su contrato de compraventa, además de que con dicho contrato de compraventa tenía un título que le daba el derecho de poseer esa propiedad, y de acuerdo al artículo 805 del Código Civil del Estado de Chiapas no le corresponde pagar lo que se le pide ya que este artículo nos dice que el poseedor de buena fe a que se refiere el artículo anterior no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, siempre que esto no cause perjuicios a tercero o a la sociedad.

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: Andrés no puede realizar dicha acción, pues ya han pasado 5 años desde que fue desposado y de acuerdo al artículo 798 del Código Civil del Estado de Chiapas se necesita que no haya pasado más de un año desde que se verifico el despojo para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión.

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: Carmen puede interponer el interdicto de recuperar la posesión, esto fundamentado en el artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas, Sara no podría quedarse con la casa de Carmen y Ernesto pues de acuerdo al artículo 790 del Código Civil del Estado de Chiapas cuando varias personas poseen una cosa indivisa, cada una de ellas puede ejercer la posesión siempre y cuando no se excluya la posesión de los otros coposeedores, y si Sara llegara a quitarle la casa a Ernesto, estaría quitándole la posesión a Carmen, y no puede quedarse con la casa.

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 cristalerías. 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 cristalerías?

Solución: A) No se puede considerar un poseedor propio, pues su tío le dio permiso para que pudiera ocupar su estudio mientras él no estaba, es decir, se lo presto de forma voluntaria por la razón del vínculo familiar, y esto es conocido como actos tolerados que no afectan a la posesión, pero a pesar de que no es un poseedor propio y como tiene la posesión del estudio mientras su tío no está, Juan Carlos, tiene una posesión de precario y aunque esto no está fundamentado en el Código Civil de nuestro estado, podemos encontrarlo en la jurisprudencia POSESIÓN A RUEGOS O EN PRECARIO. LEGITIMA AL PROPIETARIO QUE LA CONCEDE PARA EJERCER LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA O LAS PERSONALES CONDUCENTES.

B) Juan Carlos podría interponer un interdicto de obra nueva, esto fundamentado en el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas.

C) Lo más normal es que sea el propietario el que realice dicha acción, aun así, Juan Carlos por ser poseedor precario puede realizar el interdicto de obra nueva, en caso de que sea urgente y que no pueda admitirse demora, como lo es en este caso, esto fundamentado en el artículo 792 del Código Civil del Estado de Chiapas, que nos dice la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.

D) I. No puede desalojarlo a la fuerza, pues en el artículo 797 del Código Civil del Estado de Chiapas nos dice que el poseedor no puede ser perturbado de la posesión a menos de que sea por autoridad competente.

II. De acuerdo a la jurisprudencia POSESIÓN A RUEGOS O EN PRECARIO. LEGITIMA AL PROPIETARIO QUE LA CONCEDE PARA EJERCER LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA O LAS PERSONALES CONDUCENTES, puede acudir a la acción reivindicatoria, esto fundamentado en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas.

III. Hay que tener en cuenta que el precarista sabe en todo momento que la situación en la que esta, es simplemente la de detentador factio de un bien que no le pertenece y que posee por simple concesión informal del dueño, por lo que las obras que llegue a realizar las llevara a cabo sin el requisito de buena fe y en consecuencia de esto, el propietario no debería de abonar nada, esto fundamentado en el artículo 809 del Código Civil del Estado de Chiapas.

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?

Solución: El derecho de propiedad le pertenece a Gerardo, pues el artículo 797 del Código Civil del Estado de Chiapas nos dice que el poseedor solo puede ser perturbado por autoridad competente en vista del mejor derecho que tenga otro para poseer. El juicio que comenzó Gerardo es una acción reivindicatoria, esto fundamentado en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas que nos dice esta acción compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad. Pedro no puede quedarse con la casa, pero tiene derecho a que se le pague todo lo que haya gastado con las mejoras de acuerdo con el artículo 804 del Código Civil del Estado de Chiapas. Si puede recuperar lo que se perdió, esto fundamentado en el artículo 804 del Código Civil del Estado de Chiapas.

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: Está infringiendo una norma legal, esto fundamentado en el artículo 831 del Código Civil del Estado de Chiapas que nos dice que en un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina. Como asesor de Arnulfo le diría que puede interponer un interdicto de obra nueva, fundamentado en el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas, que nos dice que al poseedor del predio compete la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva.

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?

Solución: A) Estamos hablando de una posesión asentada en relaciones extrajurídicas, es decir, no existe contrato alguno, que es establecida por razón de voluntad, o como lo es en este caso, por familiaridad, entonces estaríamos hablando de una posesión precaria, esto fundamentado en la jurisprudencia **POSESIÓN A RUEGOS O EN PRECARIO.**

LEGITIMA AL PROPIETARIO QUE LA CONCEDE PARA EJERCER LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA O LAS PERSONALES CONDUCENTES.

- B) Doña Lucrecia sigue siendo la poseedora en todos los efectos, ya que la posesión precaria implica que no afecta en la posesión de los bienes cedidos, por lo cual, Doña Lucrecia es la poseedora civil y a título de dueña, es por ello que es titular de un derecho real de propiedad sobre el piso.
- C) No puede, puede de acuerdo al artículo 797 del Código Civil del Estado de Chiapas nos dice que el poseedor no puede ser perturbado de su posesión, a menos de que sea por autoridad competente ya que Doña Lucrecia no es una autoridad competente y no se puede expulsar de la posesión a una persona por la vía de hecho sino tiene que ser por la de derecho, es decir, nadie puede recurrir a la fuerza, intimidación o la violencia para recuperar la posesión.
- D) interpondría un interdicto de recuperación, esto fundamentado en el artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas.
- F) Doña Lucrecia puede proceder mediante la acción reivindicatoria, esto fundamentado en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas.
- E) Primero tendríamos que identificar si Amparo actuó de buena o de mala fe, ya que con lo fundamentado en el artículo 809 del Código Civil del Estado de Chipas, nos dice que las mejoras voluntarias no son abonables a ningún poseedor; pero el de buena fe puede retirar esas mejoras conforme a lo dispuesto en el artículo 804, fracción III. Además de que, si podemos demostrar de que se trató de un poseedor de buena fe, podríamos aplicar lo establecido en el artículo 804 del Código Civil del Estado de Chiapas.
- G) Ya que estamos hablando de un legado y no de una herencia, Amparo entra en posesión del dinero en el momento que comienza a utilizarlo, esto fundamentado en el artículo 784 del Código Civil del Estado de Chiapas.