



---

# ENSAYO

---

## BIENES Y SUCESIONES



4 DE JUNIO DE 2020  
LUIS IGNACIO ALFARO LOPEZ  
Licenciatura en derecho

## **propiedad**

Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. En los casos de vecindad y colindancia el Código Civil impone obligaciones y concede derechos correlativos, entre los vecinos y colindantes, determinándose así sujetos pasivos especiales. En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporales.

El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aun cuando jamás se ejecuten. Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico. El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal.

Propiamente, el sujeto pasivo universal queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. Las transmisiones por acto entre vivos comprenden el acto jurídico en general y, en especial el contrato. Ocupación o apropiación.

- La ocupación es una forma de adquirir el dominio, de gran trascendencia en el origen de la propiedad y en el derecho primitivo.

En materia de inmuebles, que es donde tuvo importancia histórica, ya no es un medio de adquisición en la actualidad. -Ejecutar esta aprehensión en forma permanente y con ánimo de adquirir el dominio. -Recaer en cosas que no tengan dueño o cuya legítima procedencia se ignore. Esta forma de adquirir la propiedad sólo tiene importancia en la actualidad respecto de bienes muebles.

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que

Se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos. Por ejemplo, dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales. La naturaleza de la parte alícuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios. [juridicorps. \(2017\). DERECHOS REALES: PROPIEDAD Y COPROPIEDAD. 07 de julio, de publica Sitio web: https://juridicorps.wordpress.com/2017/07/07/derechos-reales-propiedad-y-copropiedad/#:~:text=Existe%20la%20copropiedad%20cuando%20una,la%20cosa%20en%20cierta%20proporci%C3%B3n.](https://juridicorps.wordpress.com/2017/07/07/derechos-reales-propiedad-y-copropiedad/#:~:text=Existe%20la%20copropiedad%20cuando%20una,la%20cosa%20en%20cierta%20proporci%C3%B3n.)

Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota. La porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc. Sobre esta parte alícuota cada propietario es dueño absoluto, sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto. Después estudiaremos una limitación para vender la parte alícuota, que exige al copropietario notificar a los otros para darles preferencia. Es lo que se llama el derecho del tanto.

Fuera de esta limitación, el copropietario puede contratar, ejecutar actos de dominio o de administración sobre su parte alícuota. Formas de copropiedad. -Voluntarias y forzosas. - Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.

Copropiedades voluntarias y forzosas. Hay bienes que por su naturaleza no pueden dividirse o no admiten cómoda división en virtud de que perderían valor al dividirse. En estos casos el modo de terminar el estado de copropiedad consiste en la venta que de común acuerdo pueda llevarse a cabo y a falta de acuerdo será necesaria la intervención judicial. Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.

El régimen de propiedad en Condominios de inmuebles puede originarse:

I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de que consta un Edificio o que hubieren sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

II. Cuando los diferentes pisos, departamento, vivienda, casas o locales que se construyen dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserva en los términos del artículo que se reglamenta, se destinen a la enajenación a personas distintas.

III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada, que sea indivisible.

ARTÍCULO 2.- Antes de la Constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener la autorización que en su caso expedirá el ayuntamiento del lugar de ubicación, por conducto de la dependencia municipal competente, previo el pago de los derechos señalados por la ley de hacienda de cada municipio.( LEY DE CONDOMINIOS, REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL, capítulo 1

Estos son temas que si examinamos de manera rápida podemos encontrar en el día a día de la sociedad mexicana, haciendo así un poco más fácil la interpretación de los temas vistos en clase y vistos en las antologías de la materia de la cual me inspire para realizar mi ensayo de manera formal, a su vez tratando de que los temas quedaran resumidos en breves explicaciones.