



## **BIENES Y SUCESIONES**

Licenciatura en Derecho

Tercer Cuatrimestre

Lic. Mónica Elizabeth Culebro Gómez

Alumna: Ivana Esmeralda López Nagaya

## Introducción

La propiedad es un derecho que tenemos todos los seres humanos. El derecho de propiedad puede percibirse como una facultad que se ejerce sobre el bien material existente, esto satisface una necesidad que afecta la esfera jurídica patrimonial de la persona que está reglamentado en nuestro ordenamiento civil el cual, forma el derecho objetivo de la propiedad.

El código civil establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

La propiedad desde que existe como tal se ha tratado de explicar y en el presente trabajo delimitaremos conceptos específicos de la propiedad, copropiedad y el condominio.

## La propiedad

La propiedad 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. El artículo 348 CC define el derecho de propiedad por la reunión de tres facultades, gozar, disponer y reivindicar: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. Se caracteriza así como el más amplio poder reconocido por el ordenamiento jurídico sobre una cosa. Este tema es muy extenso por lo tanto tocare los temas que considere más relevantes.

De los conceptos legales del derecho de la propiedad podremos derivar sus caracteres esenciales:

- a) Generalidad: La generalidad de las facultades que la ley permite tener sobre la cosa a la que se refiere. La propiedad se presume libre de cargas y gravámenes.
- b) Abstracción: Es un derecho separable de sus facultades, con existencia distinta y autónoma en relación a cada una de ellas.
- c) Elasticidad: La propiedad podrá tener limitaciones, pero cuando desaparecen, recobra su carácter de generalidad.
- d) Exclusividad: No deja lugar a intervenir a persona distinta de quien ostenta su titularidad, por lo que permite impedir el goce de la cosa por los demás.
- e) Perpetuidad: La propiedad no está sujeta a limitación y tiempo y puede durar tanto como la cosa sobre la que recae.

Existen varios medios para adquirir la propiedad que pueden clasificarse desde diferentes puntos de vista en la antología podemos encontrar la siguiente:

1o. -Adquisiciones a título universal y a título particular. Son aquellas que por su ejecución permiten la transmisión del conjunto de bienes como una masa universal; es decir, incluye no solo los derechos de propiedad sobre los bienes sino las obligaciones contraídas por quien transmite los bienes, lo que hace se conviertan en la transmisión de un activo y un pasivo.

2o.-Adquisiciones primitivas y derivadas. Son aquellas en las que el bien cuya propiedad se transmite no pertenecía a persona alguna o se desconoce su propietario, es decir, se trata de bienes mostrencos o vacantes que al recibirlos el adquirente no lo hace de quien ejerce la titularidad de la propiedad sobre el mismo, ya que no existe, por lo que pasa a convertirse en el primer propietario.

3o.-Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito. Son aquellos en que el adquirente del bien cuya propiedad se transmite, se obliga a pagar una contraprestación determinada consistente en la entrega de dinero, bienes, la prestación de un servicio, dejar o abstenerse de hacer algo o permitir que algo se haga, es decir, se obliga a entregar una contraprestación consistente en un dar, hacer, no hacer o tolerar, a cambio de que se le entregue en propiedad dicho bien. Como ejemplo de adquisiciones de este tipo, podemos mencionar los contratos de compraventa, la permuta, etc.

La importancia de la propiedad radica en que es fundamental y necesaria para la existencia armónica de la vida social, esta condición sirve para que el hombre pueda sobrellevar su vida y desarrollar aquellas acciones para alcanzar sus metas y modo de vida deseado.

La copropiedad y el condominio

La copropiedad es cuando una cosa o un derecho pertenecen a varias personas, sin que la cosa o el derecho se encuentren divididos.

“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota” (Compendio de derecho civil: Bienes, derechos reales y sucesiones, de Rafael Rojina Villegas).

Tanto los beneficios como las cargas para cada copropietario, serán proporcionales a sus respectivas porciones.

El condominio, según el Código Civil, es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa.

. Entre estos conceptos hay diferencias que son necesarias de comprender, en ambos casos existe la copropiedad es decir, que los condominios son copropietarios, pero tienen reglas diferentes de la copropiedad común. Cuando alguien compra un condominio tiene la idea de que está comprando algo propio, pero en realidad está comprando algo en copropiedad con sus condominios.

Cuando un copropietario quiere vender a un ajeno la copropiedad en su porción indivisa, necesita notificar a sus copropietarios que va a vender y estos tienen derecho a adquirir primero esa porción que se pretende vender a un tercero en igualdad de precio y condiciones, diferente de cuando se pretende vender un condominio no se requiere dar el derecho de preferencia a los demás condominios, se puede vender libremente.

### Conclusión

Es muy importante saber diferenciar cada uno de los conceptos y tener un correcto análisis de ellos para poder llevarlo a una buena práctica, son temas bastante extensos y relevantes que abordamos en un pequeño texto esperando que el aprendizaje obtenido sea de ayuda para un mejor manejo de los temas.

### Fuentes

Antología bienes y sucesiones universidad del sureste

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/DI2005/pdf/COL5.pdf>

[http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que\\_regimen\\_propiedad](http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que_regimen_propiedad)

<https://vlex.com.mx/tags/copropiedad-y-condominio-1847579>

<https://www.rupturas.es/copropiedad-y-condominios>

<https://mexico.leyderecho.org/condominio/>

<https://definicion.de/condominio/>

<https://mexico.leyderecho.org/copropiedad/>

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTM0NztbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzA0uQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAR-pghDUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTM0NztbLUouLM_DxbIwMDCwNzA0uQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAR-pghDUAAAA=WKE)

<https://misabogados.com.mx/blog/copropiedad-beneficios-obligaciones-y-administracion/#:~:text=La%20propiedad%20es%20el%20derecho,dispongan%20libremente%20de%20dichos%20bienes.>