

UNIVERSIDAD DEL SURESTE



**ENSAYO:
DERECHOS REALES Y LA POSESIÓN**

**JOSÉ JAVIER LÓPEZ RUIZ
LIC. EN DERECHO**

**“BIENES Y SUCESIONES”
Lic. MÓNICA ELIZABETH CULEBRO GÓMEZ**

23/05/202

INTRODUCCIÓN

El Derecho Civil patrimonial se divide en a) Derecho de obligaciones y contratos y b) el Derecho sobre las cosas (Derechos reales). Este último constituye el conjunto de normas que regula la atribución de los bienes y el conjunto de facultades que un sujeto puede ejercer sobre los mismos.

El presente trabajo surge de la necesidad de encontrar los fundamentos jurídicos acerca de la Posesión, Título- modos de adquirir el dominio y derechos reales, y de las acciones especiales; reconociendo así sus conceptos, características, requisitos, fin u objeto y la prescripción según como corresponda a cada caso

Reconocer cada una de éstas características me ayudará a tener una idea más clara de nuestro ordenamiento jurídico y como desarrollar diversas actividades de la vida diaria de una manera efectiva y segura jurídicamente hablando.

ENSAYO

El concepto tradicional de derechos reales parte de la noción de patrimonio, la cual, normalmente, se refiere a la totalidad de sus relaciones jurídicas estimables en dinero. Su titular no tiene un derecho único sobre el conjunto de derechos; la persona tiene tantos derechos cuantas sean las relaciones comprendidas en el patrimonio. En el patrimonio se suele diferenciar, de un lado, el derecho de crédito o personal, *jus ad rem*, es decir, aquel derecho que tiene una persona con relación a otra, en virtud del cual esta segunda se encuentra obligada, con respecto a la primera, a realizar determinado comportamiento. Esta relación jurídica sostenida entre deudor y acreedor es objeto de estudio de la materia denominada "derecho civil de las obligaciones". De otro lado, nos encontramos con el derecho real, *jus in re*, el derecho que tiene una persona sobre una cosa, un bien. Su análisis nos conduce al estudio de los derechos reales —el cual suele designarse mediante la infortunada expresión "derecho civil bienes".

La expresión "derecho personal", en principio, designa una relación entre un deudor y un acreedor. El deudor tiene que realizar un comportamiento y el acreedor tiene la facultad de exigirselo. En caso de incumplimiento del obligado, el acreedor puede solicitar el equivalente en dinero de la prestación in natura. Por su parte, la expresión "derecho real" no designa una relación entre dos personas, sino un verdadero haz de poderes de distinta índole.

Reconocemos, por un lado, que el titular de un derecho real tiene ciertos poderes jurídicos sobre el bien, para procurarse todas o parte de los beneficios, utilidades y

servicios, estimables en dinero, que aquel puede proporcionar. Esto no es nada distinto de: una libertad que tiene el titular de servirse o no servirse de la cosa; una ausencia de derecho —un no-derecho— de todas las demás personas para exigirle que se sirva o no se sirva de ella, y un derecho del primero a exigirles a todas las demás personas que no interfieran en su libertad de servirse o no servirse de la cosa —aquellas tendrían, por consiguiente, el correlativo deber de no interferir. Esta relación compleja se conoce en la doctrina como la oponibilidad erga omnes de los derechos reales.

Y, por otro lado, un derecho real puede imponer también ciertos vínculos jurídicos, obligaciones, respecto de otras personas determinadas; como es el caso, por ejemplo, de las obligaciones que tiene el usufructuario, para con el nudo propietario, de conservación y restitución y de incurrir en las expensas ordinarias. Y si el usufructuario está obligado frente al nudo propietario, este último tiene, obviamente, el correlativo derecho, para exigirle su cumplimiento. Vemos cómo "derecho real", a diferencia de "derecho personal", es una expresión que sirve para designar más de un vínculo jurídico: en primer lugar, se refiere al conjunto de vínculos que el titular tiene respecto de todas las personas, lo cual se conoce, normalmente, como "oponibilidad"

POSESIÓN

En la vida diaria las personas hacemos uso de cosas, habitamos una casa o manejamos un auto y cuando es necesario les hacemos reparaciones, y resulta que podemos habitar, manejar y hacer reparaciones a esos bienes sin que forzosamente seamos propietarios de los mismos, podemos serlo claro está, pero también podemos ejecutar esos actos materiales sobre esas cosas en virtud de un derecho de posesión sobre los mismos. La posesión es un poder que las personas tienen sobre un bien o derecho y en virtud del cual pueden ejecutar actos materiales sobre los mismos.

Cuando una persona ejecuta actos de goce y disfrute de una cosa se presume que es el propietario de esa cosa, volviendo al ejemplo anterior, cuando vemos a una persona manejando un automóvil presumimos que es el dueño o propietario hasta que no se demuestre lo contrario.

Pueden poseerse todas aquellas cosas o derechos que no estén fuera del comercio. La posesión puede adquirirse en virtud de un acto o hecho lícito como por ejemplo un contrato de comodato o ilícito como en el caso del delito de despojo.

El derecho de posesión se encuentra protegido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y alcanza el rango de garantía constitucional al establecer el artículo 16 que: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la

autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...". Es decir las personas no pueden ser molestadas en su derecho de posesión de forma arbitraria.

El derecho de posesión no debe confundirse con el derecho de propiedad, si bien en virtud de la posesión los bienes o derechos pueden usarse y disfrutarse como en la propiedad, la diferencia radica en que tratándose de la propiedad además del derecho de uso y disfrute de la cosa, se tiene un derecho de disposición de la cosa, lo que no sucede tratándose de la posesión. No toda posesión implica propiedad.

Bienes Objeto de Posesión

De conformidad con el Código Civil pueden poseerse los bienes muebles e inmuebles que sean susceptibles de apropiación es decir, aquellos que no estén excluidos del comercio ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley.

Son bienes muebles aquellos que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro, por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior. Además son bienes muebles las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de una acción personal, las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, las embarcaciones, los derechos de autor y en general todos aquellos que no sean considerados por la ley como inmuebles.

Los bienes inmuebles son el suelo y aquellos bienes que se encuentran adheridos al suelo, como las construcciones, las plantas y árboles unidos a la tierra, los frutos pendientes de esos árboles y plantas unidos a la tierra, en general todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deteriorar ese inmueble al que están adheridos, los derechos reales sobre inmuebles, las líneas telefónicas y telegráficas fijas, los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de una finca, entre otros. Algunos de estos bienes pareciera que son bienes muebles pero el hecho de que estén unidos a un inmueble de manera fija da lugar a considerarlos por la ley como bienes inmuebles y recobrarán su carácter de muebles cuando sean separados del suelo.

La Posesión de Buena Fé

De acuerdo con el Código Civil, un poseedor de buena fe es aquella persona que adquiere la posesión en virtud de un título o acto jurídico que le da derecho a poseer, por ejemplo el contrato de arrendamiento.

También es poseedor de buena fe el que adquiere la posesión en virtud de un título que está viciado pero que ignora los vicios de ese título. Por ejemplo, el arrendatario de un automóvil que ignora que celebra el contrato con una persona que no es ni el propietario del automóvil.

La Posesión de Mala Fé

La ley dispone que el poseedor de mala fe adquiere la posesión sin título alguno para poseer. Por ejemplo, aquel cuya casa colinda con un terreno y lo usa como si fuera de su propiedad, sin contrato alguno o autorización del dueño del terreno, otro ejemplo, es poseedor de mala fe la persona que entra en posesión de un inmueble en virtud de contrato de arrendamiento que celebró con persona que no tenía capacidad para celebrar el contrato.

Causas de Pérdida de la Posesión de Bienes y Derechos

De conformidad con el Código Civil, la posesión de los bienes se pierde por:

Abandono.

Cesión a título oneroso o gratuito.

Destrucción o pérdida del bien o por quedar éste fuera del comercio.

Por resolución judicial.

Por despojo, si la posesión del despojante dura más de una ño.

Por reivindicación del propietario.

Por expropiación por causa de utilidad pública.

Por lo que respecta a la posesión de los derechos, el Código Civil dispone que esta se pierde cuando:

Es imposible ejercitarlos.

No se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.

CONCLUSIÓN

La propiedad es el derecho real directo, inmediato, perpetuo y exclusivo que se ejerce por su titular llamado propietario, quien tiene el derecho de aprovechar el bien objeto de la propiedad total o parcialmente. En ésta relación objeto sujeto que puede expresarse mejor como el dominio que se ejerce sobre la cosa objeto de propiedad, existe un sujeto pasivo universal quien tiene la obligación de no hacer y respetar al referido objeto.

Los modos de adquirir el derecho real de propiedad, son el derecho subjetivo, limitativo e inherente al derecho real de propiedad con que cuenta toda persona, física, moral, pública, privada, nacional o extranjera para que conforme a derecho

pueda convertirse en titular del derecho de propiedad respecto de un bien determinado.

El concepto de propiedad y su correspondiente derecho de adquisición le han sido inherentes al hombre por todos los tiempos.

En los pueblos nómadas, el derecho de adquirir la propiedad se fundamentaba en el *ius Natural* de la supremacía del más fuerte respecto del más débil. Mientras aquel se hacía por medio de la fuerza de todo lo que quería, los más débiles permitían por conveniencia y seguridad éste modo de adquirir la propiedad.

Es con los pueblos sedentarios cuando nace el concepto de propiedad sobre los inmuebles dando origen al desarrollo y establecimiento de nuevas formas de adquirir la propiedad.