



**Mi Universidad**

## **Mapa Conceptual**

**Nombre del Alumno:** Fiorela Castellanos Chacón

**Nombre del tema:** Cuadro Sinóptico

**Parcial:** 2

**Nombre de la Materia:** Bienes y Sucesiones

**Nombre del profesor:** José Reyes Rueda

**Nombre de la Licenciatura:** Derecho

**Cuatrimestre:** 3<sup>ro</sup>

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
La propiedad

**Concepto:**

La propiedad es un derecho real que otorga facultades sobre una cosa, incluyendo su uso, disfrute y disposición

**Características:**

**Inmediatividad:** se ejerce directamente sobre la cosa.

**Absolutividad:** Se opone a todos.

**Tipicidad:** solo existe la propiedad prevista en la ley.

**Publicidad:** Se inscribe en el registro de la propiedad.

**Facultades:**

**Uso:** utilizar la cosa para satisfacer necesidades.

**Disfrute:** Obtener beneficios de la cosa (frutos, rentas).

**Disposición:** Enejar, gravar o modificar la cosa.

**Tipos:**

**Propiedad plena:** Incluye todas las facultades.

**Propiedad limitada:** Restringe algunas facultades (usufructo, uso y habitación).

**Copropiedad:** propiedad compartida entre varias personas.

**Adquisición:**

**Transmisión:** Compraventa, donación, herencia.

**Ocupación:** Apropiación de cosa sin dueño.

**Prescripción:** Adquisición por el transcurso del tiempo.

**Extinción:**

**Enajenación:** Venta, donación, permuta.

**Perdida:** destrucción, deterioro, abandono.

**Prescripción:** Perdida por el transcurso del tiempo.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Modos de adquirir la propiedad.

**Transmisión:**

**Compraventa:** Contrato entre vendedor y comprador.

**Donación:** Transferencia gratuita de propiedad.

**Permuta:** Intercambio de bienes entre partes.

**Herencia:** Transmisión por sucesión mortis causa.

**Ocupación:**

**Apropiación de cosa sin dueño:** Occupatio

**Apropiación de cosa abandonada:** derelicción.

**Prescripción:**

**Usucapión:** Adquisición por posesión prolongada.

**Prescripción Extraordinaria:** Adquisición por el transcurso del tiempo (30 años)

**Prescripción ordinaria:** Adquisición por el transcurso del tiempo (10 años)

**Acceso**

**Acceso natural:** Adquisición por unión de bienes (aluvión, avulsión).

**Acceso artificial:** Adquisición por incorporación de bienes (construcción, plantación)

**Específica:**

**Tradición:** Entrega de la cosa vendida.

**Consignación:** Entrega de la cosa donada.

**Inscripción:** Registro de la propiedad en el registro público.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Extensión y límites.

Extensión de la Propiedad:

Superficie: La propiedad se extiende a toda la superficie del terreno.

Subsuelo: La propiedad incluye el subsuelo, salvo excepciones legales.

Espacio aéreo: La propiedad se extiende al espacio aéreo sobre el terreno, con límites razonables.

Agua: La propiedad incluye los derechos sobre las aguas subterráneas y superficiales.

Límites de la Propiedad:

Límites naturales: Ríos, montañas, etc.

Límites artificiales: Muros, cercas, etc.

Límites legales: Establecidos por la ley o por acuerdos entre propietarios.

Servidumbres: Restricciones al uso de la propiedad para beneficiar a otra propiedad.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Derecho de accesión

Concepto:

Derecho a adquirir la propiedad de una cosa que se une o incorpora a otra.

Tipos:

Accesión natural: Unión de cosas por fuerzas naturales (aluvión, avulsión).

Accesión artificial: Unión de cosas por obra humana (construcción, plantación).

Modalidades:

Accesión por unión: Cosas que se unen físicamente.

Accesión por incorporación: Cosas que se incorporan a otra.

Requisitos:

Unión o incorporación: Debe existir una unión o incorporación real.

Propiedad previa: Debe existir una propiedad previa sobre la cosa principal.

Efectos:

Adquisición de propiedad: El propietario de la cosa principal adquiere la propiedad de la cosa accedida.

Indivisibilidad: La cosa accedida se convierte en parte indivisible de la cosa principal.

Límites:

Derechos de terceros: Debe respetarse los derechos de terceros sobre la cosa accedida.

Buena fe: Debe existir buena fe en la adquisición de la propiedad.

Casos especiales:

Accesión de frutos: Adquisición de frutos o productos de una cosa.

Accesión de servicios: Adquisición de servicios o utilidades de una cosa

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
La copropiedad

Concepto:

Derecho de propiedad compartido entre dos o más personas sobre una cosa.

Características:

Pluralidad de propietarios: Más de una persona tiene derechos de propiedad.

Unidad de la cosa: La cosa es indivisible.

Derechos y obligaciones comunes: Los copropietarios tienen derechos y obligaciones comunes.

Tipos:

Copropiedad ordinaria: Cada copropietario tiene una cuota-parte de la cosa.

Copropiedad forzosa: Impuesta por ley o por testamento.

Copropiedad voluntaria: Establecida por acuerdo entre las partes.

Derechos de los copropietarios:

Uso y disfrute: Cada copropietario puede usar y disfrutar de la cosa.

Administración: Los copropietarios pueden administrar la cosa de común acuerdo.

Disposición: Los copropietarios pueden disponer de su cuota-parte.

Obligaciones de los copropietarios:

Conservación: Los copropietarios deben conservar la cosa.

Mejoras: Los copropietarios pueden realizar mejoras con el consentimiento de los demás.

Gastos: Los copropietarios deben compartir los gastos.

Extinción de la copropiedad:

División: La cosa se divide entre los copropietarios.

Venta: La cosa se vende y se reparte el precio.

Adjudicación: Un copropietario adquiere la cosa entera.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Propiedad en condominio

Concepto:

Régimen de propiedad en el que los propietarios de varias unidades privadas comparten áreas comunes.

Características:

Unidades privadas: Cada propietario tiene una unidad privada.

Áreas comunes: Existencia de áreas comunes para el uso de todos los propietarios.

Derechos y obligaciones comunes: Los propietarios tienen derechos y obligaciones comunes.

Elementos:

Unidades privadas: Departamentos, casas, etc.

Áreas comunes: Jardines, piscinas, gimnasios, etc.

Bienes comunes: Instalaciones y equipos para el uso común.

Derechos de los propietarios:

Uso y disfrute: Cada propietario puede usar y disfrutar de su unidad privada y áreas comunes.

Administración: Los propietarios pueden participar en la administración del condominio.

Voto: Cada propietario tiene derecho a voto en asuntos comunes.

Obligaciones de los propietarios:

Pago de cuotas: Los propietarios deben pagar cuotas para el mantenimiento del condominio.

Cumplimiento de reglas: Los propietarios deben cumplir con las reglas y regulaciones del condominio.

Mantenimiento: Los propietarios deben mantener su unidad privada y áreas comunes.

Órganos de administración:

Asamblea de propietarios: Órgano supremo de decisión.

Consejo de administración: Órgano ejecutivo.

Administrador: Persona encargada de la gestión diaria.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Usufructo

Concepto:

Derecho real que otorga a una persona el uso y disfrute de una cosa ajena, sin afectar la propiedad.

Características:

Uso y disfrute: El usufructuario puede usar y disfrutar de la cosa.

No afecta la propiedad: La propiedad sigue siendo del propietario.

Temporalidad: El usufructo tiene una duración determinada.

Tipos:

Usufructo legal: Establecido por ley (ej. usufructo del cónyuge sobreviviente).

Usufructo contractual: Establecido por contrato entre partes.

Usufructo judicial: Impuesto por sentencia judicial.

Derechos del usufructuario:

Uso y disfrute: Puede usar y disfrutar de la cosa.

Percepción de frutos: Puede percibir los frutos y productos de la cosa.

Administración: Puede administrar la cosa.

Obligaciones del usufructuario:

Conservación: Debe conservar la cosa.

Mantenimiento: Debe mantener la cosa.

Restitución: Debe restituir la cosa al final del usufructo.

Extinción del usufructo:

Finalización del plazo: El usufructo termina cuando se cumple el plazo establecido.

Pérdida de la cosa: El usufructo termina si la cosa se pierde o destruye.

Renuncia: El usufructuario puede renunciar al usufructo.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Derechos del usufructuario

Derechos:

Uso y disfrute: Puede usar y disfrutar de la cosa.

Percepción de frutos: Puede percibir los frutos y productos de la cosa.

Administración: Puede administrar la cosa.

Enajenación: Puede enajenar la cosa con autorización del propietario.



Obligaciones:

Conservación: Debe conservar la cosa.

Mantenimiento: Debe mantener la cosa.

Restitución: Debe restituir la cosa al final del usufructo.

Cuenta y rendición: Debe rendir cuentas y pagar los frutos al propietario.



Limitaciones:

No puede:

Enajenar sin autorización

Hipotecar

Gravar

Perjudicar la cosa

Relación con el propietario:

Dependencia: El usufructuario depende del propietario.

Coordinación: Deben coordinar para el uso y conservación de la cosa.



Extinción del derecho:

Finalización del plazo

Pérdida de la cosa

Renuncia

Revocación por incumplimiento

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Obligaciones del usufructuario

Conservación:

Mantenimiento: Debe mantener la cosa en buen estado.

Reparaciones: Debe realizar reparaciones necesarias.

Mejoras: Puede realizar mejoras con autorización del propietario.

Uso adecuado:

Uso conforme al destino: Debe usar la cosa conforme al destino establecido.

No perjudicar: No puede perjudicar la cosa o disminuir su valor

Cuenta y rendición:

Rendir cuentas: Debe rendir cuentas al propietario sobre el uso y disfrute.

Pagar frutos: Debe pagar los frutos y productos al propietario

Restitución:

Restituir la cosa: Debe restituir la cosa al final del usufructo.

Estado original: Debe restituirla en el mismo estado en que la recibió.

Otras obligaciones:

No enajenar sin autorización

No hipotecar

No gravar

No perjudicar los derechos del propietario

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Modos de extinguirse el  
usufructo



- Finalización del plazo:
  - Vencimiento del término: El usufructo termina cuando se cumple el plazo establecido.
- Pérdida de la cosa:
  - Destrucción: El usufructo termina si la cosa se destruye o pierde su valor.
  - Expropiación: El usufructo termina si la cosa es expropiada.
- Renuncia del usufructuario:
  - Voluntaria: El usufructuario puede renunciar al usufructo voluntariamente.
- Revocación por incumplimiento:
  - Incumplimiento de obligaciones: El usufructo puede ser revocado si el usufructuario incumple sus obligaciones.
- Muerte del usufructuario:
  - Fallecimiento: El usufructo termina con la muerte del usufructuario.
- Unión de usufructo y propiedad:
  - Accesión: El usufructo termina si el usufructuario adquiere la propiedad de la cosa.
- Resolución judicial:
  - Sentencia: El usufructo puede ser resuelto por sentencia judicial en caso de litigio.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Uso y habitación

Concepto:

Uso: Derecho a utilizar una cosa para un fin específico.

Habitación: Derecho a habitar una vivienda o local.

Características:

Temporalidad: Uso y habitación pueden ser temporales o permanentes.

Espacialidad: Uso y habitación se refieren a un espacio determinado.

Tipos de Uso:

Uso personal: Uso para fines personales.

Uso comercial: Uso para fines comerciales.

Tipos de Habitación:

Habitación principal: Vivienda principal.

Habitación secundaria: Vivienda secundaria o vacacional

Derechos y Obligaciones:

- Derechos:

Uso y disfrute de la cosa.

Habitación en la vivienda o local.

- Obligaciones:

Conservación y mantenimiento.

No perjudicar la cosa o la vivienda.

- Extinción:

Finalización del plazo.

Renuncia.

Revocación por incumplimiento.

Muerte del titular.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Servidumbre

- Concepto:

- Derecho real: La servidumbre es un derecho real que grava un inmueble (sirviente) en beneficio de otro (dominante).

Características:

Inalienabilidad: La servidumbre no puede ser enajenada separadamente del inmueble dominante.

Inembargabilidad: La servidumbre no puede ser embargada.

Tipos de Servidumbres:

Servidumbres de tránsito: Derecho de paso por el inmueble sirviente.

Servidumbres de agua: Derecho de uso de agua del inmueble sirviente.

Servidumbres de luces y vistas: Derecho de recibir luces y vistas desde el inmueble sirviente.

Requisitos:

Inmuebles diferentes: Los inmuebles sirviente y dominante deben ser diferentes.

Beneficio para el inmueble dominante: La servidumbre debe beneficiar al inmueble dominante.

Efectos:

Limitación de dominio: La servidumbre limita el dominio del titular del inmueble sirviente.

Obligaciones: El titular del inmueble sirviente tiene obligaciones para con el titular del inmueble dominante.

Extinción:

Finalización del plazo.

Renuncia.

Revocación por incumplimiento.

Confusión: Cuando el inmueble sirviente y dominante pasan a ser de un solo titular.

## UNIDAD III

### DERECHOS REALES. 3.1

#### Extinción de la servidumbre

##### Causas de Extinción:

- Finalización del plazo: La servidumbre se extingue cuando se cumple el plazo establecido.
- Renuncia del titular: El titular del inmueble dominante puede renunciar a la servidumbre.
- Revocación por incumplimiento: La servidumbre se extingue si el titular del inmueble sirviente incumple sus obligaciones.
- Confusión: La servidumbre se extingue cuando el inmueble sirviente y dominante pasan a ser de un solo titular.
- Pérdida de la cosa: La servidumbre se extingue si el inmueble sirviente o dominante se pierde o destruye.

##### Efectos de la Extinción:

- Cese de la limitación de dominio: La extinción de la servidumbre elimina la limitación de dominio sobre el inmueble sirviente.
- Libre disposición: El titular del inmueble sirviente puede disponer libremente de su propiedad.

##### Procedimiento de Extinción:

- Declaración judicial: La extinción de la servidumbre puede ser declarada por sentencia judicial.
- Acuerdo entre partes: Las partes pueden acordar la extinción de la servidumbre.

##### Consecuencias de la Extinción:

- Eliminación de obligaciones: La extinción de la servidumbre elimina las obligaciones del titular del inmueble sirviente.
- Restablecimiento de la plenitud de dominio: La extinción de la servidumbre restablece la plenitud de dominio sobre el inmueble sirviente.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Prescripción

- Concepto:

Adquisición o extinción de derechos: La prescripción es un medio para adquirir o extinguir derechos por el transcurso del tiempo.

- Tipos de Prescripción:

Prescripción adquisitiva: Adquiere un derecho por el transcurso del tiempo.

Prescripción extintiva: Extiende un derecho por el transcurso del tiempo.

- Requisitos:

Tiempo: Debe transcurrir un plazo determinado.

Posesión o ejercicio: Debe haber posesión o ejercicio del derecho.

Buena fe: Debe haber buena fe en la adquisición o ejercicio del derecho.

- Efectos:

Adquisición de derechos: La prescripción adquisitiva permite adquirir un derecho.

Extinción de derechos: La prescripción extintiva extingue un derecho.

- Plazos de Prescripción:

Plazo general: 10 o 20 años, según la legislación.

Plazos especiales: Plazos más cortos o largos para casos específicos.

- Causas de Interrupción:

Reconocimiento del derecho: El titular del derecho reconoce la existencia del derecho.

Demandas judiciales: Se interponen demandas judiciales para reclamar el derecho.

Actos posesorios: Se realizan actos posesorios para ejercer el derecho.

- Causas de Suspensión:

Minoría de edad: El titular del derecho es menor de edad.

Incapacidad: El titular del derecho está incapacitado.

Fuerza mayor: Existe una fuerza mayor que impide el ejercicio del derecho.

UNIDAD III  
DERECHOS REALES. 3.1  
Suspensión e interrupción  
de la prescripción

Suspensión de la Prescripción:

Causas:

Minoría de edad  
Incapacidad  
Fuerza mayor

- Efectos:

Paraliza el plazo de prescripción

Interrupción de la Prescripción:

Causas:

Reconocimiento del derecho  
Demandas judiciales  
Actos posesorios

Efectos:

Reinicia el plazo de prescripción  
Se cuenta el tiempo desde el inicio

- Diferencias entre Suspensión e  
Interrupción:

Suspensión: Paraliza el plazo, no se  
cuenta el tiempo.

Interrupción: Reinicia el plazo, se  
cuenta el tiempo desde el inicio.

- Consecuencias:

Suspensión: Prolonga el plazo de  
prescripción.

Interrupción: Acorta el plazo de  
prescripción.